

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم: الحقوق

آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر

مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

الأستاذ المشرف

- أ/ جمال عبد الكريم

من إعداد الطالبة

- بن بركة فتيحة

دفعة 2015/2013

مقدمة

تولي الجزائر كغيرها من الدول، أهمية كبرى لقطاع السكن، باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية و الاجتماعية، فكرسته الجزائر كحق دستوري وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن و تمويله، على أساس مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق". و ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية و البشرية المتاحة، لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن نتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة، التي يجب أن تكون على رأس قائمة الأولويات الوطنية بهدف التوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، و جعل الحصول عليه أمرا ممكنا، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة.

وعموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن و تمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن.

و فعليا بدأ التغيير في منتصف الثمانينات، بصدر أول قانون ينظم الترقية العقارية هو قانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية،¹ الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية، لكونه أول يعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، و يفتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برامج سكنات موجهة و منه جاءت ضرورة تعديل مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات، بما يتناسب و التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر. و في مجال الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما

تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993-03-01 المتعلق بالنشاط العقاري ككل، الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، والقانون العقاري،² الذي ألغى أحكام القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية والقانون الجديد ينظم النشاط ككل، بما فيه الترقية العقارية التي تعتبر أهم مظاهره و يهدف إلى تجسيد الترقية العقارية في الجزائر و تحقيق أهدافها

و الشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم هو فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص، كما أنه كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تشريعية و تنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

و لكن هذا المرسوم التشريعي رقم 93/03 لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا لعدم وجود نظام واحد للترقية العقارية، و عدم انسجام النصوص القانونية المنظمة للترقية العقارية عموما مع الواقع العملي مما أفرز العديد من الإشكالات القانونية و النزاعات القضائية المعقدة بين المتدخلين في عملية الترقية العقارية من

¹ - الجريدة الرسمية، عدد 10 ، مؤرخة في 1986/03/05

² - الجريدة الرسمية، عدد 14 ، مؤرخة في 1993/03/03

جهة و المستفيدين من جهة أخرى ، فضلا عن ذلك فإن المرقى العقارى كمستثمر في مجال العقار يفتقد لمقومات إنجاح عمله و هو ما حاول استدراكه القانون الجديد رقم **04/11**¹ ،

من هذا المنطلق واعتمادا على أحكام قانون **04/11** الذي ألغى المرسوم التشريعي **03/93**، سنحاول من خلال هذا الموضوع و الذي هو بعنوان " آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر"، معالجة مشاريع الترقية العقارية .

و منه نكون الآن بصدد إشكالية رئيسية و هي :

كيف نظم المشرع الجزائري آليات دعم مشاريع الترقية العقارية؟

بحيث تتفرع من هذه الإشكالية جملة من التساؤلات أهمها :

- ماهي الطبيعة القانونية للترقية العقارية؟
- كيف للهيئات الإدارية والمالية دعم مشاريع عقارية؟
- ما هو دور البنوك في تمويل المشاريع الترقية العقارية؟
- ما دور الهيئات في توفير الاوعية العقارية ؟
- ما هي الضمانات لتمويل مشاريع الترقية العقارية؟
- ما هي آليات المتاحة في الترقية العقارية وطرق تمويلها؟

كل هذه التساؤلات ستكون محل دراسة هذا الموضوع و سنحاول الإجابة عليها قدر المستطاع ، لأن معظمها إجراءات عملية مجسدة على أرض الواقع مما استوجب منا الانتقال إلى الهيئات و المؤسسات الإدارية العمومية المعنية ، لالتقاط كل المعلومات التي تشرى الموضوع ، لاحتوائه و التحكم الجيد فيه .

وقد استندنا في هذه الدراسة أساسا على القوانين الخاصة بالترقية العقارية وذلك من خلال الاعتماد على المنهج التحليلي بشكل أساسي الذي ساعدنا في تحليل ما تضمنته النصوص القانونية تتسم بالتنظيم و التوجيه، فكان لابد من القيام بدور المترجم و المحلل لهذه النصوص دون البحث عن نية المشرع و الإبهام المطروح، وكذا اعتمادنا على المنهج التاريخي لعرض مختلف المراحل التي مرت بها الترقية العقارية في الجزائر، فإن دراستنا لهذا الموضوع تهدف إلى :

محاولة رفع الإبهام عن التشريعات المستحدثة في مجال الترقية العقارية و إيضاها ، و تحليلها كخطوة في سبيل دراسة أعمق و اشمل و مساعدة كل من المرقى و المتعاملين في مجال الترقية العقارية للمعرفة بالقوانين الضابطة لهذه المهنة ، مع تقديم الإجراءات و الأعمال المهنية التي يضطلع بها المرقى و لطالب القانون خاصة لتعزيز المفاهيم النظرية في مجال الترقية العقارية.

¹ - قانون **04-11** مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 14 .

أما عن اختياري لهذا الموضوع فهو ينطلق أساسا :
من الهدف الذي صرحنا به ، إذ أن فقر الدراسات القانونية لهذا الموضوع حدا بنا إلى محاولة الإسهام فيه ،
و تقريبه لأهل الاختصاص.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا الدراسة إلى مبحث تمهيدي وفصلين، تناولنا بداية في
المبحث التمهيدي الإطار النظري للترقية العقارية وذلك من خلال التطرق إلى مراحل تطورها وتعريفها
وكذا تحديد مهنة المرقي العقاري ، أما الفصل الأول فكان بعنوان دور الهيئات الإدارية والمالية الداعمة
للترقية العقارية وتطرقنا فيه إلى ثلاث مباحث أولا: دور الإدارة العامة في تنظيم مهنة الترقية العقارية ثانيا:
الهيئات الممولة لمشاريع الترقية العقارية ثالثا: الهيئات الضامنة لتمويل الترقية العقارية، أما الفصل الثاني
فكان بعنوان آليات و ضمانات تمويل الترقية العقارية تناولنا من خلال أولا: طرق تمويل الترقية العقارية
(صيغ التمويل ودعم الدولة للترقية العقارية) ثانيا: ضمانات تمويل الترقية العقارية (ضمانات عينية ،
ضمانات شخصية)

المبحث التمهيدي:

في ظل أزمة السكن التي عرفتها الجزائر لجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، ومن أجل ذلك سن القانون 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول حالياً، وقد جاء هذا الأخير بمفهوم جديد للترقية العقارية، واستحدث تقنيات جديدة تساعد على تطور النشاط والوصول إلى التخفيف الفعلي من أزمة السكن.

لذلك خصصنا أول مبحث من هذه المذكرة لنتناول فيه الإطار النظري للترقية العقارية وتقنياتها القانونية، حيث نحدد فيه أهم المفاهيم المرتبطة بالترقية العقارية، ونبين فيه مختلف التقنيات القانونية التي تستخدم فيها، و سنقوم بدراسة ذلك من خلال التقسيم التالي:

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

المطلب الثالث: المرفق العقاري

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

حتى نتضح جلياً مختلف المجالات التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد من تحديد ماهيتها، وذلك من خلال تبيان مفهومها وتطورها عبر المراحل المختلفة، وهم المتعاملين في الترقية العقارية نظراً لأن مهنة المتعامل في الترقية العقارية هي مهنة فنية في الجزائر لذلك فإن تبيان ماهية الترقية العقارية يقتضي بالضرورة التطرق إلى مفهومها والتطور التاريخي لها، حتى نكون صورة واضحة عن الترقية العقارية عموماً، وذلك نص عليها المشرع لأول مرة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لذلك اعتمدنا في دراسة هذا المطلب التقسيم التالي:

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية.

الفرع الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية.

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

بما أن الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، فإن تحديد مفهومها يتطلب التطرق إلى تعريفها، حديد موضوعها وبيان أنواعها، وليتضح مفهومها بشكل أكبر، يجب التطرق أيضا إلى أصناف السكنات المنجزة في إطارها، لذلك نتناول مفهوم الترقية العقارية من خلال التقسيم التالي: أولا: تعريف الترقية العقارية. ثانيا: مراحل تنظيم الترقية العقارية.

أولا: تعريف الترقية العقارية

على خلاف العرف السائد وهو تفادي التشريع الخوض في التعريفات تاركا الأمر للفقه، فقد تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية، من خلال نصوص كلا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، و المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي ألغى أحكام القانون السابق.

و سنبرز أهم نقاط الاختلاف بين مفهوم الترقية العقارية في ظل القانون رقم 86-07 والمرسوم التشريعي رقم 93-03 كما أن التعريف المعمول به حاليا¹، وردت عليه العديد من الانتقادات، مما جعل البعض يجتهد لإيجاد تعريف مناسب للترقية العقارية. و للإشارة فقد اقتصرنا في هذه المذكرة على إدراج التعريف التشريعي دون التعريفات الفقهية و القضائية للترقية العقارية، و ذلك نظرا لكون الترقية العقارية لم تلق الاهتمام الكافي من طرف الفقه في الجزائر من جهة، و من جهة أخرى لم أعتد على أي نص قضائي يتولى تعريف الترقية العقارية.

ومما سبق سأنتقل إلى تعريف الترقية العقارية من خلال: التعريف التشريعي (أولا) من خلال عرض النصوص التي تناول فيها المشرع تعريف الترقية العقارية في كل من القانون رقم 86-07 والمرسوم التشريعي رقم 93-03، ثم النتائج المترتبة عن تعريف المشرع للترقية العقارية (ثانيا)، بعدها نتناول الانتقادات الموجهة لتعريف المشرع (ثالثا) لندرج تعريفا للترقية العقارية في الأخير.

أولا: التعريف التشريعي

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، كما يلي: << تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيئة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة التجديد.

و يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار، لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، و ذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون².

غير أن القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، أصبح ملغى بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري. حيث خصص المشرع الفصل الأول منه للترقية العقارية، و عرفها في نص المادة 02 منه كما يلي: <<يشمل النشاط العقاري على

¹ - المتعلق بالنشاط العقاري 03 - 93 و هو التعريف الوارد في المرسوم التشريعي

² - القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخ في 05/03/1986.

مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعينة محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري¹.

ثانيا: ومن خلال التعريفين نستنتج مايلي:

أ/ نشاط الترقية العقارية في ظل رقم 07/86 كان له بعد اجتماعي بحت (بحسب الحاجة الاجتماعية) أما في ظل المرسوم رقم 03/93 أصبح للنشاط العقاري بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي.

ب/ في ظل قانون رقم 07/86 كان النشاط العقاري يشمل إنجاز المحلات السكنية كأساس، أما المحلات ذات الطابع المهني التجاري بشكل ثانوي، أما في المرسوم رقم 03/93 أصبح إنجاز المحال ذات الطابع المهني والتجاري.

غير أن هذه التعاريف لم تسلم من النقد حيث أن المشرع لم يعطي تعريفا كاملا للترقية في القانون رقم 07/86 وحصر معناها في بناء المساكن فقط وتخصيصها للبيع، وكذلك المرسوم رقم 07/93 أعطى للترقية تعريف غامض ولم يعطي الترجمة الصحيحة للنص الفرنسي وأحط بين مصطلح النشاط العقاري ونشاط الترقية العقارية².

ثالثا: تعريف الترقية العقارية في ظل قانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

المادة 03 من قانون رقم 04/11 " يقصد في مفهوم هذا القانون ما يأتي ...10 الترقية العقارية مجموع عملية تعبئة المواد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" وكذلك المادة 14 من القانون 04/11 " يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجات خاصة"³.

الفرع الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية.

لقد مرت الترقية العقارية بعدة مراحل لذلك سنتطرق إلى تطور الترقية العقارية من خلال المراحل التالية : **أولا:** مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 07-86، ثانيا: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 07-86 ثالثا: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03-93

أولا: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 07-86

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر في سنة 1962 إلى غاية سنة 1986 لا يمكننا أن نتكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر، فمجموع النصوص التي صدرت في هذه الفترة تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء و التشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن⁴

تميزت هذه المرحلة بكون الدولة هي وحدها المسؤولة عن إنجاز السكنات في ظل النظام الاشتراكي ولم يكن هناك ما يعرف بالترقية العقارية إلا ما جاء تلميحا عنها بصدور الأمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي ينظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف الوصول إلى ترقية السكن⁵. ثم تلا ذلك صدر القانون رقم 01-81 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو

¹ - المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 03/01/1993، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، مؤرخة 03/13/1993.

² - ركرك دلال، أليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص09.

³ - القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في

2011/03/06

⁴ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازل العقارية، دار هوم، الجزائر، 2003، ص267.

⁵ - ركرك دلال، مرجع سبق ذكره، ص6.

الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية و التسيير لعقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية¹.

غير أن هذا القانون لم يكن يركز على عمليات الإنجاز بل يركز فقط على تنظيم التنازل عن العقارات المبنية من قبل².

و من خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج السياسة المتبعة في الجزائر في هذه الفترة (أي ما قبل صدور القانون رقم 86 - 07)، فإذا ما تم استثناء الطابع التعاوني لبعض أشكال التنظيم التي خضع لها المواطن لكي يتمكن من بناء مسكن، نلاحظ أن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشئت لهذا الغرض و هي دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)³.

فهدف الدولة في ذلك الوقت هو تلبية الطلب المتزايد على السكن، ومحاولة سد العجز من خلال اتخاذ عدة إجراءات أهمها:

- تخصيص مبالغ مالية ضخمة لإنجاز السكنات المطلوبة بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية.
- احتكار الدولة لميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية لإنجاز السكن.
- احتكار الدولة لمواد البناء و ملحقاتها و الإشراف على تسويقها.
- احتكار تمويين و توزيع مواد البناء المستوردة.

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 86-07

بتاريخ 04-03-1986 صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، ليعبر صراحة عن بعث الترقية العقارية، حيث تنص المادة الأولى منه على: << يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية و يضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها >> فهذا القانون جاء أساسا لتشجيع السكن من النمط الجماعي و شبه الجماعي في الوسط الحضري، إذ تنص المادة 05 منه على: << يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي و شبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري >> و نظرا للسلبات الناتجة عن السياسة المتبعة في الجزائر سابقا حاولت الدولة بموجب أحكام القانون رقم 86 - 07 تخفيف العبء عن مؤسساتها العمومية و مواردها؛ بفتح المجال أمام المبادرة الخاصة في مجال البناء إلى جانب الأشخاص العمومية، حيث تنص المادة 6/ 4 على: << تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات و الأشخاص الآتية أوصافهم: ...

- الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه>>.

إذا فالقانون رقم 86 - 07 يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرات الخاصة، تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات في الجزائر⁴

¹ - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2001، ص 643.

² - أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، ملتقى الوطني الأول (التوثيق وتحديات العصرية)، الجزائر، 16 و 17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، ص 52

³ - تقرير المجلس الوطني الاقتصادي و الاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995، ص 31

⁴ - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 125.

عرفت الجزائر بعد صدور دستور 1989 الذي تفتح على سياسة تحديد المعاملات العقارية أصبح قانون 07/86 لا يتلاءم مع هذه التغيرات الاقتصادية، لذا تم إلغائه بعد التأكد من ضعفه وألغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹

¹- ركرك دلال، مرجع سبق ذكره، ص 7

ثالثا: مرحلة ما بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03

وأهم ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93 - 03، حيث أن هذا الأخير جاء بالعديد من الأحكام القانونية؛ فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، و في الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، كما تناول أحكاما أخرى تتعلق بالأملك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون رقم 81 - 01¹.
فالمرسوم التشريعي رقم 93 - 03 صدر من أجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية، و بصفة خاصة لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية.
لذلك جاء بصياغة مخالفة له وبأحكام مختلفة؛ حيث نظم نشاط الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة بالجزائر في الوقت الذي صدر فيه، وبأحكام مختلفة تعالج مختلف الجوانب التي أدت إلى فشل القانون رقم 86 - 07 و ذلك من خلال ما يلي:
01 - فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص على السواء.²

بعد أن كان في السابق من احتكار القطاع العام، وهو ما يستتشف من نص المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 >> ... كل شخص طبيعي أو معنوي... << حيث سمح المشرع للأشخاص الطبيعية ممارسة نشاط الترقية العقارية، وكذلك للأشخاص المعنوية دون أن يقتصر على الأشخاص المعنوية العامة.

02 - بصور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 أدمج نشاط الترقية العقارية في النظام العام للاقتصاد.

من خلال ما يلي:

أ- إضفاء الصفة التجارية على القائمين بعمليات الترقية العقارية سواء كان المتعامل عاما أو خاصا، باستثناء الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجهم الخاصة أو حاجات المشاركين تطبيقا لقانون التعاونيات العقارية³.

ب- فتح نشاط الترقية العقارية أمام الشركات التجارية⁴.

03 - إلغاء نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية الذي كان يشكل عائقا ماديا وبسيكولوجيا أمام المتعامل في الترقية العقارية، و ذلك بهدف تحرير و تشجيع المبادرات الخاصة.

04 - توسيع مجال الترقية العقارية و عدم حصره في مجالات ضيقة من شأنها أن تحد من تنميته وتطوره العادي كما كان في الماضي⁵، و ذلك كما يلي:
أ - لم يعد نشاط الترقية العقارية يقتصر على إنجاز الجديد فقط، بل أصبح يشمل على عمليات الإنجاز والتجديد¹.

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سبق ذكره، ص 267-268.

² - سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 127.

³ - نص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

⁴ - نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 09

⁵ - سماعيل شامة مرجع سبق ذكره، ص 128

ب - أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل البيع و الإيجار على حد سواء، حيث جاء في نص المادة 1 / 2

من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ، التي تعرف نشاط الترقية العقارية العبارة التالية:
<< الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار.>>

ج - إلى جانب ذلك أصبح نشاط الترقية العقارية يشمل الخدمات في الميدان العقاري، حيث أن نشاط الترقية العقارية ينصب على إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية حاجات خاصة للقائمين بعمليات الترقية العقارية أو أحد المشاركين فيها.

د - لم يعد نشاط الترقية العقارية منحصرا في إنجاز المحال ذات الاستعمال السكني فقط، بل أصبح يشمل إلى جانبه المحال المخصصة للنشاط الحرفي أو التجاري أو الصناعي.

05 - المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري يفتح المجال إلى بروز المهنيين في نشاط الترقية العقارية مقارنة مع القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية.

06 - إعطاء الأولوية للبيع بناء على التصاميم أي بيع العقار قبل الإنجاز عكس القانون رقم 07 - 86

الذي كان يعطى الأولوية للبيع النهائي للسكنات².

07 - إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوح للمستأجر؛ وذلك لتحفيز المتعاملين في الترقية العقارية من أجل اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للسكن، هذا الإجراء الذي يعتبر وسيلة لتعبئة المساكن الخاصة غير المشغولة، قصد جلبها إلى سوق الإيجار.

08 - دعم الدولة لبعض نشاطات الترقية العقارية، المتعلقة بإنجاز السكنات ذات الطابع الاجتماعي، من أجل تشجيع المبادرات الرامية لإنجازها، وكي تستفيد منها كل شرائح المجتمع خاصة فئة الموظفين اعتبارها الفئة الأكثر تضررا³.

هذا بالنسبة للأحكام التي تضمنها المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 بصفة عامة أما بالنسبة للتفاصيل فسيتم عرضها من خلال هذه المذكرة.

¹ - نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

² - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 128.

³ - نصيرة ربيع، مرجع سابق، ص 9-10.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للترقية العقارية

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين حيث تميزت في المرحلة الأولى من تنظيمها بالطابع المدني، وهذا في ظل قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، وبعد إلغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية، لتكون الطابع القانوني الجديد لها مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري.

الفرع الأول: الطابع المدني

حسب نصوص المواد 13، 14، و 15 من القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية فإن المشرع الجزائري أضفى الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية، لأنه يزيح الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص و الموصوفين بأنهم تاجر من تلك العمليات، لذلك فإن القائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا.

كما أن المشرع بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري يضفي الصفة المدنية على المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك¹.

و منه فإن الترقية العقارية في الجزائر تعتبر عملا مدنيا في ظل القانون رقم 86 - 07 و المكتتب هو شخص مدني و لا يمكن أن يكون تاجرا. أما في ظل المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 فنشاط الترقية العقارية يعتبر عملا تجاريا، و المتعامل في الترقية العقارية يكتسي الصفة المدنية استثناءً فقط، وذلك في الحالة التي يقوم فيها المتعامل في الترقية العقارية بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

الفرع الثاني: الطابع التجاري

يعتبر المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا و تعتبر أعماله تجارية، و ذلك حسب المرسوم التشريعي رقم 93 - 03، حيث تنص المادة 3/2 منه على: << و يعد المتعاملون في الترقية العقارية تاجرا... >> و هو الأصل، فالمشرع كما ذكرنا سابقا استثنى المتعاملين في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

غير أنه كان ينبغي اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مستثمرا حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، فالمتعامل في الترقية العقارية مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد الذي تنتكر وكالة تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه، الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمسة (05) سنوات إلا في مجال السكن، نتيجة عدم اعتبار المتعامل في الترقية العقارية مستثمرا.

و بما أن المتعامل في الترقية العقارية يعتبر تاجرا، فإن القانون يشترط أن يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية² كما أنه يخضع لالتزامات التاجر، من قيد في السجل التجاري، و مسك الدفاتر التجارية ... و غيرها.

¹ نص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

² نص المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري.

والجدير بالذكر أن المشرع الجزائري بتبنيه الطبيعة التجارية للترقية العقارية فكأنه كيف ذلك على أساس شراء قطع أرضية ثم إعادة بيعها في شكل مباني. كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها، وهذا لوجود سجل تجاري ودفتر تجاري التي تضمن بيان المركز المالي للتجار وما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للإعمال التجارية، حيث تتم مراقبة أعمال الترقية العقارية عن طريق هذه الدفاتر التي يلتزم الأشخاص القائمين بها بإمساکها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا.¹

المطلب الثالث: المرقى العقاري

يعتبر المرقى العقاري الجهاز الأساسي في عملية الترقية العقارية في إنجاز في عملية الترقية العقارية في إنجاز المباني وإبرام العقود المتعلقة بالبيع والإيجار، وقد يكون هذا المرقى من القطاع العام أو الخاص ومن كلى القطاعين يلعب دور مهم في ميدان الترقية العقارية²

الفرع الأول: تعريف المرقى

إن القيام بعملية الترقية العقارية تتطلب وجود أشخاص محترفين في مجال البناء وذلك للقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم ويطلق على هؤلاء المحترفين مصطلح المرقى العقاري.

في إطار المرسوم التشريعي 03/93 فقد ظهر المتعامل العقاري في المادة 03 انه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة³، وقد وسع المشرع بموجب المادة الثانية الفقرة الثانية من ذات المرسوم في نشاط الترقية العقارية مقرنة بالقانون السابق 07/86، من محلات ذات الاستعمال السكني إلى محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، ويتولى عملية البناء أو التجديد في مجال العقار ما أطلق عليهم القانون المتعاملين في الترقية العقارية أو المرقى العقاري، يتمثل نشاطهم على الخصوص فيما يلي:

كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، ونشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية لبيعها أو تأجيرها، كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.

كما تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المذكور أعلاه أعمال الشركات المدنية في مجال الترقية العقارية متى كانت هذه الشركات لا تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة لأعضاء هذه الشركات وتعد الأعمال في مجال الترقية العقارية إذا لم تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة من قبل الأعمال التجارية، ويعد تاجرا كل من يمارس نشاطا في الترقية العقارية.

وأما بصدور قانون 04/11 ، فقد اعتبر المرقى العقاري كما جاء في نص المادة 03 فقرة 14، انه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة تأهيل ، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات ، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وهذا على عكس المرسوم 03/93 الذي عرف المتعامل العقاري في المادة 03 انه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة ، فالملاحظ أن المشرع قد زاد في صلاحيات المرقى العقاري، كما ولاه مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل

¹- ركرك دلال، مرجع سبق ذكره، ص11.

²- ركرك دلال، مرجع سبق ذكره ، ص'12

³- انظر المادة 3 من المرسوم التشريعي 03/93 سابق الذكر.

في إطار الدراسات والأبحاث و تعبئة التمويل و كذا تنفيذ أشغال انجاز المشروع العقاري و كما يلزم بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام هذا القانون ، و إضافة إلى ذلك فرض الحصول على الاعتماد و التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن و العمران¹.

الفرع ثاني: أنواع المرقين

لقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على التعامل في الترقية العقارية بموجب المادة 3 منه حيث جاء فيها أنه يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملاً في الترقية العقارية. ويفهم من هذه المادة أن الشخص الطبيعي الممارس لنشاطات الترقية العقارية يعد بمثابة متعامل، كما يعد أيضاً كل شخص معنوي يمارس نشاطات الترقية العقارية متعاملاً والشخص المعنوي هذا هو مجموعة أشخاص أو أموال التي تهدف إلى تحقيق هدف الترقية العقارية، والشيء المتعارف عليه هو أن الشخص المعنوي قد يكون عاماً أو شخص معنوي خاص حيث يتمثل الشخص المعنوي العام في الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام. أما الأشخاص المعنوية الخاصة فيقصد بها الهيئات والمؤسسات التي تعترف بها الدولة بالشخصية المعنوية لتحقيق أهداف خاصة وتخضع في كاملها إلى القانون الخاص، ومن هذا التحليل نجد أن المتعامل قد يكون من القطاع الخاص أو العام ونفس الشيء ما تبناه القانون رقم 07/86 ولنا أن نتعرف على كل النوعين للمتعاملين في الفرعين التاليين²

01- المرقى العام

لقد ذكر قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أشخاص القانون العام بعملية الترقية العقارية في الجماعات المحلية، وكذلك المؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي ورغم العدد المعتبر لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة آنذاك بصفتها القائمة بكل عمليات الترقية العقارية، إلا أن ما يعرف منها اليوم أكثر خاصة بعد صدور المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي شجع بقوة عمليات الترقية العقارية ليزداد معه تطور هذه المؤسسات وتنظيمات جديدة جعلتها أكثر فعالية عن سابقتها في ميدان التطوير العقاري، والتي تعتبر بمثابة المتعامل العام في الترقية العقارية وفقاً للمفهوم الذي جاء به المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري. ومن بين الناشطون المتعاملين في القطاع العام:

- الجماعات المحلية.
- ديوان الترقية والتسيير العقاري.
- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية.
- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره³.

02- المرقى الخاص

¹ - بريكي محمد، تنظيم مهنة المرقى العقاري الخاص في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة، ص 02

² - المادة 6 من القانون رقم 07/86 سابق ذكر

³ - ركرك دلال، مرجع سبق ذكره، ص16.

ظهر المتعامل الخاص لأول مرة في الجزائر بصدور القانون رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، وهذا ينص على التعاونيات العقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي¹، لذا كان يكتفب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك²، وبصدور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية وجد في ظله المكتتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص³، كما يتمثل المتعامل الخاص في الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا بشكل فردي أم منتظمين في تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أم المعنويين الخاضعون للقانون الخاص⁴ أما في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فقد ظهر المتعامل الخاص على أنه شخص طبيعي كان أو معنوي يساهم في تجديد أو إنجاز الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة⁵ على أنه:

- شخص طبيعي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية وفق ما جاء به المرسوم.
- أو أن يكون شخص معنوي يخضع للقانون الخاص كما هو الحال في التعاونيات العقارية المنصوص عليها بالأمر رقم 92/76 السابق الذكر والقائمة بعمليات الترقية العقارية بمفهوم المرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

• أو يكون هذا الشخص المعنوي الخاضع للقانون الخاص عبارة عن شركة أو مؤسسة تقوم بأعمال ونشاطات الترقية العقارية ويكون المتعامل على رأس هذه الشركة التي تظهر في إن واحد كشركة بناء وشركة بيع، أو شركة تجديد وإنجاز طبقاً للمرسوم رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على أن المتعامل الخاص قد يظهر في صورة شخص طبيعي أو تعاونية عقارية أو مؤسسة ترقية عقارية، وتعتبر هذه الأخيرة من أبرز الصور المتعارف عليها، كمتعامل خاص في ميدان الترقية العقارية بحيث تخضع في تأسيسها إلى القواعد التي تنظم الشركات التجارية في الشكل و الموضوع،⁶ حيث تعد تاجرة في علاقتها مع الغير⁷، أما الأشخاص الطبيعية سواء كانوا فردين أو منتظمين في تعاونيات عقارية فان أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخضع لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون إلى أحكام القانون المدني

الفرع الثالث: شروط القانونية للممارسة مهنة المرقى العقاري

وبما أن موضوعنا هذا يتمحور أساساً على الجانب المهني للترقية العقارية فلا بد وقبل الشروع في أي عمل متعلق بالنشاط، الحصول على الاعتماد للمهنة وفق الشروط التي جاء بها قانون 04/11 في المواد من 17 إلى 23، التي بينت الشروط المفروضة على أي مرقى عقاري لممارسة المهنة، وكذا كفاءات الحصول على الاعتماد، ويتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين و يعد ترخيصاً لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول عليه.

¹ - المادة 2 من الامر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، سبق ذكره.

² - المادة 3 من الامر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، سبق ذكره.

³ - المادة 8 من القانون 07/86 سابق الذكر

⁴ - المادة 6 من نفس القانون.

⁵ - المادة 03 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، سابق الذكر

⁶ - المادة 544 من الامر رقم 59/75 سابق الذكر

⁷ - المادة 3 من المرسوم 03/93 سابق الذكر

ويمسك الوزير المكلف بالسكن و العمران الجدول الوطني وتحدد كفيات مسكه عن طريق التنظيم، وزيادة إلى ذلك أي بعد الحصول على الاعتماد و التسجيل ضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، أضاف القانون بعض الشروط المتعلقة بالمرقي العقاري ، حيث انه لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية.

- التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- السرقة و إخفاء المسروقات و خيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقعات.
- النصب و إصدار شيك بدون رصيد .
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور واليمين الكاذبة و الغش الضريبي.
- الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا و بصفة نهائية ، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.
- و زيادة على هذا يجب التمتع بالحقوق المدنية كما انه لا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله ، ويؤدي إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون كل تغيير في الشكل و التسمية و عنوان الشركة خلال مزاولة النشاط و كذا تغيير المسير، و يفرض ضرورة تجديدها حسب الأشكال و الشروط المطلوبة للحصول عليها.

وإضافة لهذه الشروط التي فرضها المشرع بموجب قانون 04/11، فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 84/12 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين نصت المواد من 5 إلى 23، يفرض على كل من يريد الانتساب لسلك المرقين العقاريين، و علاوة على الشروط المذكورة أنفا، أن يكون حاملا لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية، كما يلزمه باكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته¹.

و يذكر أن مهنة الترقية العقارية كانت تمارس دون اعتماد قبل مرسوم فيفري 2012، و منذ ذلك ما فتئ أصحاب المهنة يطالبون بإلغاء الشروط التي تضمنها لاسيما الشهادة العليا و الاكتتاب، مما دفع وزارة السكن إلى الشروع منذ نهاية العام المنصرم في مراجعة المرسوم.

و جاء بيان صادر عن وزارة السكن و العمران، إن الوزارة قررت تخفيف الشروط المطلوبة للحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وذلك من خلال إسقاط شرطي حيازة شهادة جامعية و اكتتاب عقد تأمين على عواقب النشاط.

و فعلا كان ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 13-96² ، قد حصر شروط الحصول على الاعتماد في تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط بالنسبة لطالب الاعتماد، وإثبات توفره على الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، بالإضافة إلى أن

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 11 .

² - المرسوم التنفيذي رقم 96/13، مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 84/12 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 13.

يكون من جنسية جزائرية، يتمتع بحقوقه المدنية، وألا يقل عمره عن 25 سنة، وأن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة. و بإلغاء هذين الشرطين تكون الوزارة قد استجابت لتطلعات المئات من الراغبين في مزاولة هذه المهنة، وأزالت العقبة عن طريق أولئك الذين كانوا قد حرموا من الاستفادة من رخص البناء والقروض البنكية وبيع السكنات، ممن لم يتمكنوا من الحصول على الاعتماد، إذ تم منح ما بين 700 إلى 800 اعتماد خلال الأشهر الأخيرة، حسب تصريح وزير القطاع مؤخرا.

ومن المنتظر أن تعيد التسهيلات المقررة مؤخرا الاعتبار لمهنة المرقي العقاري، وأن تؤدي إلى تشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة، و منه قد أصبح ملف طلب الحصول على اعتماد مرقي عقاري¹.

¹ - بريكي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 03.

الفصل الأول: دور الهيئات الإدارية والمالية الداعمة في الترقية العقارية

تبقى الأملاك الخاصة التابعة للدولة، أو الولاية أو البلدية ، مشكلة للوعاء العقاري المستوعب لمختلف المشاريع، فإذا كانت الأملاك الولائية والبلدية مسيرة من طرف الجماعات المحلية فإن وزارة المالية –المديرية العامة للأملاك الوطنية- و من ثم المديرية الولائية للأملاك الدولة هي المكلفة بتسيير الأملاك التابعة للدولة. ومن خلال النصوص التشريعية والتنظيمية، وكذا التعليمات والقرارات الوزارية المشتركة حول موضوع الترقية العقارية ، يتجلى لنا أن الدولة تركز جهودا كبيرة للنهوض به عن طريق التدخل و الذي يكمن في تلك التنظيمات الموجهة و حتى الامتيازات الممنوحة في هذا المجال، و هذا يكون إما بموجب القانون أي الحد من حرية المرقى العقاري المطلقة في ممارسة مهنته و أن يسير على خطى نصوص قانونية أمره لا بد من احترامها ، وإما أن يكون باتجاه إرادة المرقى العقاري البحتة في اختيار بعض الأشخاص الذين يمارسون مهامهم بالتعاقد، وإفحامهم في المهنة و كما أنهم يلعبون دورا كبيرا في السير الحسن و القانوني لمراحل هذه المهنة .

ومنه سيكون لدينا ثلاث مباحث تحت هذا الفصل أولا: دور الهيئات الإدارية العامة في تنظيم مهنة الترقية العقارية، وثانيا: الهيئات الممولة لمشايخ الترقية العقارية ثالثا:الهيئات الضامنة لتمويل الترقية العقارية.

المبحث الأول: دور الإدارة العامة في تنظيم مهنة الترقية العقارية

كما أشرنا آنفاً بان للدولة دور كبير من خلال بسط يدها على هذا النشاط معتبرة إياه كمحرك لعجلة التنمية الاقتصادية والاجتماعية في البلاد، و مادام أنهما توليه اهتمام كبير فلا بد من فرض قوانين صارمة تسيره، وان أول مرحلة لمزاولة النشاط هو توفر الوعاء العقاري ، و الذي لا يكون اختياره تلقائياً بل يتم في اطر قانونية ، محترمة بذلك حرمة الأملاك الوطنية ، وعدم التعارض و النظام العام العمراني، فيكون ذلك الاختيار من خلال هيئات إدارية تسهر على سير هذه العملية وفق القانون و التي يطغى عليها الطابع الحمائي والرقابي على الأملاك العقارية، وفضلا عن نص عقوبات على المرقيين العقاريين الذين يرتكبون انحرافات أو تجاوزات، و لقد أضفينا عليه صفة التدخل في تنظيم هذه المهنة لأنه فعلا يعتبر كآلية رقابية تعمل على ضمان و حماية المشروع في إطار الترقية العقارية، ومن خلال هذا، سنتطرق لهذا التدخل القانوني، بحيث يكون لدينا ثلاث مطالب في هذا المبحث:

- المطلب الأول: دور الهيئات الإدارية المكلفة بتوفير الأوعية العقارية.
- المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في الأوعية العقارية.
- المطلب الثالث: تأثير قواعد النظام العام العمراني في الأوعية العقارية.

المطلب الأول : دور الهيئات الإدارية المكلفة بتوفير الأوعية العقارية

إن مشروع الترقية العقارية جاء استجابة لضرورة تكييف النشاط مع متطلبات المهنة لسد الثغرات القانونية و معالجة المشاكل التي تعرفها السوق العقارية.

و يتمثل تدخل الدولة مخولة بذلك صلاحياتها للهيئات الإدارية في توفير أو منح الوعاء العقاري محل المشروع العقاري بتوجيه برامج للسكنات المدعمة من طرفها من جهة، و وضع عقود امتياز للمستثمرين الاقتصاديين في هذا المجال من جهة أخرى.

الفرع الأول : في إطار السكنات المدعمة من طرف الدولة

استحدثت السكن الترقوي المدعم **LPA**. بموجب المرسوم التنفيذي رقم **235/10**¹ الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح المساعدة .

وقد عرف هذا المرسوم، السكن الترقوي المدعم في المادة **02** بأنه: (كل سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية وموجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم.)، من خلال استقراء هذه المادة يتجلى لنا أن هذا النوع من السكنات يحضى بإعانة من طرف الدولة سواء تعلق الأمر بالسكن أو لطالبيه، وكما أن انجازه يكون من طرف مرقى عقاري يتعهد بحسن الانجاز واحترام الآجال وفق دفتر شروط تعدده المصلحة المتعاقدة، و قبل الشروع الفعلي للانجاز يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم وفقا لخصائص تقنية و شروط مالية تحدد بموجب القانون.

أولا / الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم

بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير المالية و وزير السكن و العمران ، الذي يحدد الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز السكن الترقوي المدعم²، فقد تجلت كل النقاط الجوهرية التي من خلال مراجعتها ، تسمح للمرقى العقاري المشاركة في دخول هذا الحيز أي إطار السكنات الترقية المدعمة أو لا .
وتعتبر هذه الخصائص و الشروط بمثابة الأساس من اجل هذا المشروع، كما لا يجوز مخالفة أي بند يتعلق بها.

1- الخصائص التقنية للسكن الترقوي المدعم

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 10-235 مؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة 2010 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ عدد 58.

² - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو 2011 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 51 - الصفحة 19 و مايلها.

يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم وفقا لما يأتي : للخصائص التقنية العامة المحددة في (الملحق 1)¹ لهذا القرار و المتضمن دفتر شروط النموذجي المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة في انجاز السكن الترقوي المدعم.

والخصائص التقنية الخاصة المحددة في (الملحق 2)² لهذا القرار المتعلق بدفتر الشروط النموذجي المتضمن تعهد المرقى للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و الشروط المالية و كذا شروط تنفيذ مشروع السكن الترقوي المدعم³.

وتعتبر المواصفات التقنية العامة مؤشرات مرجعية يستعملها المرقى العقاري لإعداد الدراسات و تقديم الخصائص التقنية الخاصة بالمشروع المكلف به.

تعتمد المواصفات التقنية العامة على ما يأتي:

- مساحة السكن .

- تصميم مسكن و ترتيباته الفضائية.

- التهيئة الخارجية للمسكن .

تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم ب **70** مترا مربعا قابلا للسكن مع نسبة تفاوت مسموح به بأكثر أو اقل من **3 %** بالمائة.

و يجب أن يتلاءم التصميم و الترتيب الفضائي للمسكن الترقوي المدعم مع نمط المعيشي المحلي . يجب أن تتوفر في التهيئة الخارجية للسكنات أثاث ملائم و مساحات خضراء مع الأخذ بعين الاعتبار الخصائص المناخية المحلية.

2- الشروط المالية للسكن الترقوي المدعم

يجب أن ينجز السكن الترقوي المدعم من طرف المرقى العقاري في إطار إجراء دعوة للمشاركة كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

وفي إطار هذه الدعوة للمشاركة ينبغي على المرقين العقاريين اقتراح سعر التنازل الذي لا يمكن في جميع الأحوال تجاوز **40000** دج للمتر المربع قابل للسكن دون احتساب سعر الأرضية.

و يجب أن يعبر عن سعر التنازل عن السكن الترقوي المدعم باحتساب جميع الرسوم باستثناء استحقاقات الموثق كما يجب أن يطابق هذا السعر مسكنا منتهيا تماما في مفهوم التشريع و التنظيم المعمول بهما .

¹ - الملحق الأول :هو عبارة عن دفتر شروط نموذجي يحدد المواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على انجاز برامج السكن الترقوي الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /عدد 51- الصفحة 20 حتى 28.

² - الملحق الثاني :هو عبارة عن دفتر شروط نموذجي المتضمن تعهد المرقى العقاري للتكفل بالخصائص التقنية الخاصة بالشروط المالية و شروط تنفيذ المشروع السكنات الترقوية المدعمة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /عدد 51- الصفحة 28 حتى 32.

³ - راجع المادة 02 من القرار الوزاري المشترك مورخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو 2011.

يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم على أساس عقد البيع على التصاميم طبقاً لأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها .

ينتج السعر النهائي للسكن الترقوي المدعم عن سعر التنازل دون احتساب سعر الأرضية المقترح من طرف المرقى العقاري بزيادة سعر الاقتناء الأرضية موزع على مساحة القابلة للسكن الخاصة بالمحلات ذات الاستعمال السكني و المحلات الأخرى عند الاقتضاء باعتبار التخفيضات المنوحة من طرف الدولة على قيمة الأرضية تطبيقاً للتنظيم المعمول به¹ .

و منه ومن خلال هذه الخصائص التقنية و الشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم قد جعل منها المشرع نصوص و إجراءات آمرة موجهة للمرقين العقاريين المكلفين ببرامج السكنات الترقوية المدعمة من خلال دفتر شروط يتعهد المرقى العقاري باحترام أي إجراء او نص موضوع في محتواه. ومادام أن هذا النوع من السكنات يحضى بمساعدة كبيرة من طرف الدولة سواءا لطالبي هذه السكنات أو المرقين العقاريين منجزو هذا البرنامج، فان الدولة تدخلت بتوفير الأرضيات الملائمة لهذه البرنامج مع جعل تخفيضات كبيرة من سعر الحقيقي للسوق ، ومنه فان وزارة السكن و العمران توجه هذا البرنامج للمديريات الولائية المكلفة بالسكن **DLEP** بمتابعة سير الأشغال من أول مرحلة إلى آخرها.

3 - كيفية توفير الوعاء العقاري محل مشروع البرامج السكنية المدعمة

بموجب القرار الوزاري المشترك بين وزير الداخلية و الجماعات المحلية و وزير المالية و وزير السكن و العمران، الذي يحدد شروط و كفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة و موجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة²

والذي يوضح كيفية التنازل و منح الأوعية العقارية في متناول المرقين العقاريين لإنشاء و التجسيد الفعلي لهذه البرامج وهذا في إطار أحكام المادتين 12 و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، الذي أقحم المرقون العقاريون في إطار أحكام هذا القرار كما هو محدد في التشريع المعمول به، ومنه و كما جاء في المادة 03 من القرار المذكور انه يجب أن تعين مسبقاً الأراضي التي يلتمس شراؤها من طرف مصالح الدولة و إبلاغها لدى المرقين العقاريين، و بعد التعيين المسبق لهذه الأراضي و الذي يكون وفق الشروط القانونية المعمول بها فإن المدير الولائي المكلف بالسكن يقوم بإطلاق دعوة للمشاركة لفائدة المرقين العقاريين المهتمين على أساس بطاقة تعيين القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة و كذا نموذج دفتر الشروط النموذجي للمشروع المنصوص عليه في ذات القرار الوزاري المشترك³ .

¹- راجع المواد 08 ،04، 05، 06، 07، 08، 09، 10، 11، 12، من نفس القرار

²- راجع المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو سنة 2011- ص 30.

³- راجع المادة 05 من نفس القرار السابق.

ومن خلال هذا فيتعين على المرقيين العقاريين إرسال طلب اقتناء القطعة الأرضية التابعة لأملاك الدولة المعينة إلى الوالي المختص إقليميا مصحوبا بملف معد في عشرة 10 نسخ يتضمن ما يأتي:

- تصميم المشروع مرفق بوصف المسكن .
- سعر التنازل عن المسكن دون سعر الأرضية.
- دفتر شروط المشروع الموقع عليه قانونا طبقا للنموذج المنصوص عليه في ذات القرار الوزاري المشترك، و الذي يجب أن يحدد تحت طائلة الرفض أجال الانجاز و مخطط التمويل والوصف المفصل للسكنات والمحلات المبرجة الأخرى و كذا تفصيلا عن مجمل الخدمات المتوقعة.
- السجل التجاري و الأنظمة الأساسية للمرقي العقاري و كذا حصيلة و جدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث 03 الأخيرة.

- تصريح يبين مؤهلات المرقي العقاري في مجال الدراسات أو انجاز المشاريع العقارية.
- شهادة صادرة عن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية تبين التعهدات الجارية للمرقي العقاري فيما يتعلق بالبيع على التصاميم

ويتم إخضاع طلب الاقتناء خلال 15 يوما للدراسة من قبل اللجنة التقنية الولائية والتي تتكون من الأعضاء الآتي ذكرهم:

- الوالي أو ممثله - رئيسا
- مدير أملاك الدولة
- مدير السكن و التجهيزات العمومية
- مدير التعمير و البناء
- مدير التخطيط و تهيئة الإقليم
- مدير التنظيم و الشؤون العامة
- مدير الأشغال العمومية
- مدير الري
- مدير المناجم و الصناعة
- رئيس المجلس الشعبي البلدي

كما يمكن الاستعانة بأي شخص يمكنه مساعدة اللجنة في أشغالها و يتولى المدير الولائي المكلف بالسكن الأمانة التقنية للجنة

فحيث تقترح اللجنة المرقي أو المرقيين العقاريين على الوالي المختص إقليميا وهذا على أساس تصنيفهم طبقا للمعايير و جدول التنقيط و كذا دراسة دفتر الشروط للمشروع، ويتعين على الوالي موافقة المرقيين

العقاريين المعنيين في اجل لا يتعدى 30 يوما على الأكثر ابتداء من تاريخ إيداع الملف الكامل برد يوضح حسب الحالة أن طلبه:

- تم قبوله حسب الشروط المنصوص عليها في دفتر شروط المشروع.
- تم قبوله على أساس ملاحظات تقنية يجب رفعها في اجل تحدده اللجنة التقنية نظرا لطبيعتها و أهميتها.
- تم رفضه مع شرح الأسباب .

يبلغ الوالي في اجل 15 يوما، قرار التصريح بالتنازل للمرقي العقاري المعني وكذا الهياكل المعنية، و على أساس هذا القرار يتعين على المرقي العقاري إن يسلم، في اجل يحدد من طرف اللجنة التقنية حسب الأهمية للمشروع دون أن يتجاوز 5 أشهر إلى المدير الولائي المكلف بالسكن، ملف تنفيذ المشروع مصحوبا بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران و كذا تأشيرة المراقبة التقنية للبناء .

استنادا إلى دفتر شروط المشروع والمصحوب بملف تنفيذ المشروع المهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران وكذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء، وبعد تسديد سعر التنازل وكذا المصاريف المرتبطة بالمعاملة، يعد ويسلم عقد التنازل من طرف إدارة أملاك الدولة في اجل 30 يوما¹.

يرفق به دفتر شروط الذي يحدد شروط استعمال العقارات من قبل المشترين و كذلك كفيات فسخ البيوع في حالة عدم التقيد بالتزامهم عن طريق الإجراء المنظم لبرامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، وكذا دفتر شروط الذي يلحق نموذجها بهذا بذات القرار².

الفرع الثاني: في إطار الترقية العقارية التجارية

في هذا الإطار ستأخذ الترقية العقارية منحى آخر، مادام أن هذا النوع لا يكتسي بطابع الإعانة من طرف الدولة بل يصبح للمرقي العقاري صفة مستثمر و هنا لا يخرج من إحدى الحالتين:

- إما أن يقتني الوعاء العقاري ويشتره بالسعر الحقيقي للسوق ويتبع الخطوات القانونية لنقل الملكية ويصبح مالك لهذا العقار الذي يقيم عليه مشروعه، ثم يبيع بالسعر الذي يناسبه مثل طبيعة السوق التجارية العرض والطلب.

- وإما يطلب الوعاء العقاري عن طريق عقد الامتياز تحت ظل قانون 04/08 الذي يحدد شروط و كفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع استثمارية³، والملاحظ من هذا الأمر انه قد استثني القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة وهذا في المادة 02⁴.

¹ - راجع المواد من 08 إلى 12 من القرار السابق

² - راجع المادة 04 من القرار السابق

³ - أمر رقم 04-08 مؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 49.

⁴ - جاء في المادة 02 من الأمر المذكور أعلاه (تستثنى من مجال تطبيق أحكام هذا الأمر أصناف الأراضي الآتية : - الأراضي الفلاحية. - القطع الأرضية المتواجدة داخل المساحات المنجمية. - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات البحث عن الخروقات واستغلالها و مساحة حماية المنشآت الكهربائية و الغازية. - القطع الأرضية الموجهة للترقية العقارية المستفيدة من إعانة الدولة. - القطع الأرضية المتواجدة داخل مساحات المواقع الأثرية و الثقافية. تحدد كفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.)

من خلال المواد **03** و **05** و **09** من هذا الأمر، تقرر على أن منح الامتياز أساسا يكون عن طريق المزاد العلني المفتوح و المقيد على أساس دفتر أعباء ، و بالتراضي كاستثناء على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك.

لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها ، وتخضع لنفس الشروط ، الأملاك العقارية التي تشكل الأصول المتبقية للمؤسسات العمومية الاقتصادية ، و يكون هذا بترخيص من طرف السلطة الوصية المختصة ، مقابل تسديد الإتاوة الإيجارية السنوية الناتجة عن المزاد العلني ، و لكن سرعان ما الغي المنح عن طريق المزاد العلني بقانون **11/11** الذي يتضمن قانون المالية التكميلي **2011**¹ ، الذي جعل منح الامتياز يكون فقط بالتراضي ، بتعديل أحكام المواد **3** و **5** و **8** و **9** من قانون **04/08** ، و أصبح يمنح الامتياز على أساس دفتر شروط عن طريق التراضي على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة المتوفرة لفائدة المؤسسات و الهيئات العمومية و الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص و ذلك لاحتياجات مشاريع استثمارية و بشرط احترام قواعد التعمير المعمول بها. و يرخص بقرار من الوالي المختص إقليميا .

و في هذا الإطار تسهر مديرية المؤسسات الصغيرة و ترقية الاستثمار على ترقية النشاطات الاستثمارية في الولاية باقتراح كل عملية تهدف إلى المحافظة و تطوير النسيج الصناعي و ترقية الاستثمار و هذا بتوفير المناخ الملائم بالتنسيق مع كل المديريات و الهيئات ذات الصلة بملف الاستثمار كما تتكلف بأمانة اللجنة الولائية للمساعدة على تحديد الموقع و ترقية الاستثمار و ضبط العقار الذي يترأسها والي الولاية.

وتعمل هذه اللجنة على دراسة طلبات المستثمرين الراغبين في الحصول على وعاء عقاري يهدف إلى إنجاز مشاريع استثمارية في مجالات مختلفة الصناعة السياحة الخدمات و في حالة موافقة اللجنة على المشروع يمنح للمستثمر عقد امتياز.

محتويات ملف طلب عقار في إطار الاستثمار:

الإيداع يكون على مستوى مكتب الاستثمار لدى مديرية الصناعة و المؤسسات الصغيرة و المتوسطة و ترقية الاستثمار بالولاية التابع لها العقار المطلوب و يحتوي الملف على:

- طلب موجه إلى السيد والي الولاية يبين فيه طبيعة المشروع الاستثماري و القطعة الأرضية المقترحة.
- دراسة تقنية اقتصادية توضح مايلي:
- مساحة القطعة الأرضية اللازمة و موقعها مرفقة بمخطط كتلة و موقع
- مبلغ الاستثمار و تحديد طبيعته (تمويل خاص أو مختلط)
- عدد العمال المتوقع و تحديد الدائمين و المؤقتين.

1- قانون 11-11 مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة 2011 الذي يتضمن قانون المالية التكميلي 2011-الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/

المطلب الثاني : دور إدارة أملاك الدولة في الأوعية العقارية

تجسد الصفقات العقارية التي تكون الدولة أو أحد فروعها طرفا فيها على الأقل في عقود إدارية تحرر على مستوى إدارة أملاك الدولة فقد تكون الصفقة العقارية إما شراء أو بيعا، تبادلا أو هبة أو نزع ملكية من أجل المنفعة العامة حيث تستقبل كل ملفات العقود الإدارية على مستوى المديرية الولائية لتحويل إلى مفتشياتها للتحقيق في قانونيتها ومن ثم تحري العقود لتعاد إلى المديرية لمراقبتها ومن ثم تسجيلها لدى مصالح الضرائب وأخيرا إشهارها في المحافظة العقارية المختصة إقليميا. وتتحصل الإدارة على مقابل مالي نظير تحريرها للعقود يسمى مصاريف العقد.

حرصا من الدولة على ترقية الاستثمار منحت شروطا إمتيازية قد تصل إلى البيع بالدينار الرمزي ، هذه البيوع تتم لفائدة أشخاص معنويين أو طبيعيين عامين أو خواص يعملون في مجال ترقية الاستثمار. إن الترقية العقارية تقوم أساسا على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز بنائات موجهة للبيع أو الإيجار فتوفر إدارة أملاك الدولة الوعاء العقاري المستوعب لهذه المشاريع ممثلا في أملاك الدولة الخاصة ويكون تدخلها على مستويين هما تقييم العقارات الموجهة للترقية ثم تحرير العقود الإدارية المثبتة للملكية المرقيين العقاريين لهاته العقارات.

ففي إطار ترقية الاستثمار قامت الدولة بمنح حق الامتياز (**concession**) على أراض تابعة لها كما شمل هذا المنح أيضا المتعاملين سواء كانوا عامين أو خواص وهذا لإنجاز عمليات تعمير وبناء، غير أنه يستثنى من عمليات منح الامتياز أو التنازل على الأراضي التالية:

1- الأراضي الفلاحية، 2- الأراضي التي تشكل جيوب عقارية **poches foncières**

3- الأراضي المخصصة.

بخلاف هذه الحالات الثلاث فإن إدارة أملاك الدولة تضع أملاكها تحت تصرف المتعاملين العقاريين المستوفين للشروط القانونية شريطة أن تكون الأراضي الممنوحة مشكلة لوحدة عقارية لتفادي خلق أجزاء غير قابلة للتنازل أو أراضي محصورة.

وإن كانت النصوص التشريعية الأولى المطبقة على الترقية العقارية تنص على إمكانية منح الامتياز في ميدان الترقية العقارية باعتباره نوعا من الاستثمار إلا أن بروز مشاكل عند تطبيق هذه الطريقة لاسيما على المستويين الإجرائي و المالي، أدى إلى ضرورة اللجوء إلى التنازل فيما يخص الأراضي الموجهة لاستيعاب عمليات ترقية عقارية حتى وأن تعلق الأمر بملفات مدروسة مسبقا حسب طريقة الامتياز.

يستطيع المرقي العقاري الذي يساهم في إنجاز برامج سكنية أن يتحصل على أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة عن طريق التنازل وبتخفيضات مالية هامة بالنسبة للسكن الترقوي المدعم و البيع عن طريق الإيجار، وهي تسهيلات و حوافز تمنح للمرقيين العقاريين، بالإضافة لاستفادة المشترين وفق هذه الصيغ من إعانة

مباشرة من الدولة دون تسديد ، فتشجيعا للترقية العقارية تمنح الدولة تخفيضات مالية معتبرة تقدر ب **80%** إلى **95%** بالمائة على أسعار الأراضي الموجهة لاستيعاب مشاريع ترقية عقارية .

فإذا كان مشروع الترقية العقارية يتضمن إنجاز سكنات و محلات تجارية فإن التخفيض لا يمس سوى الأجزاء الموجهة لإنجاز السكنات، وكما رأينا تدخل الهيئات الإدارية في توفير الأراضي الموجهة للترقية فان عمل هذه الأخيرة لصيق بإدارة أملاك الدولة بحكم أنها كما ذكرت سابقا خبير للدولة و موثق للدولة، فان التدخل يكون على مستويين ، في إطار السكنات الترقية المدعمة و في إطار الترقية العقارية الاقتصادية.

الفرع الأول: في إطار السكنات المدعمة من طرف الدولة

بموجب المادة **12** من القرار الوزاري المشترك المشار إليه سابقا¹، فان مدير أملاك الدولة يعد و يسلم عقد التنازل في اجل **30** يوما إلى المرقى العقاري الذي وقع عليه الاختيار من طرف الهياكل المعنية المختصة و من قرار التصريح بالتنازل من طرف الوالي و هذا استنادا إلى دفتر شروط المشروع و الملف تنفيذ المشروع المهور بالرأي التقني للمصالح الولائية المكلفة بالعمران و كذا تأشيرة هيئة المراقبة التقنية للبناء و بعد تسديد سعر التنازل و المصاريف المرتبطة بالمعاملة.

فلذا إدارة أملاك الدولة تقوم بتخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة لها الموجهة لبرامج السكنية المدعمة من طرف الدولة على أساس النسب المحددة كما يأتي:

- ولايات الجزائر و وهران و عنابة و قسنطينة **80%**
- البلديات التابعة لولايات الهضاب العليا و الجنوب **95%**
- الولايات الأخرى **90%**
- **100%** لبرنامج **65000** مسكن موجه للبيع بالإيجار الذي بادر به الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط
- غير انه عندما يتضمن المشروع جزئيا إنجاز محلات ذات الاستعمال غير السكني يجب حصر التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط.

¹ - قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو 2011 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 51 - الصفحة 32.

سبق ، و كما هو معلوما فان الهدف من الترقية العقارية التجارية يكمن أساسا في تشييد محلات ذات طابع سكني أو تجاري أو مهني لغرض بيعها و بالتالي فانه يحق للمرققين العقاريين التنازل عنها بالإضافة إلى الحق العيني للأرضية أي حق الامتياز المرتبط بالمسكن ، و في هذه الحالة فان كل مالك لمسكن يستفيد في الشروع مع الملاك الآخرون من حق الامتياز الخاص بالأرضية و يسدد لفائدة الدولة حصة من الإتاوة السنوية تناسبيا مع الحصة العائدة له من ذات الحق.

أما فيما يخص العلاقة التعاقدية بين المرققين العقاريين و المستفيدين، فتتم عن طريق عقود يعدها موثق و التي تتضمن نقل ملكية المحلات المبنية و حق الامتياز من المرققي إلى المستفيدين ملاك للبنائيات، و أصحاب امتياز على الأرضية كل واحد و نسبته.

كما هو مقرر للطبيعة القانونية لعقد الامتياز فهو حق انتفاع فقط محدد بمدة زمنية على الأراضي المتنازل عنها من طرف أملاك الدولة مقابل إيجار سنوي و منه فان مصالح أملاك الدولة تحدد هذا الإيجار السنوي الذي يمثل **20/1** من القيمة التجارية للقطعة

الأرضية محل منح الامتياز حيث أنهما تخضع الإتاوة الإيجارية السنوية التي تحددتها مصالح أملاك الدولة لتخفيض يطبق كما يأتي :

- **90 %** خلال فترة انجاز الاستثمار التي أن تمتد من سنة واحدة إلى ثلاث سنوات.
 - **50 %** خلال فترة الاستغلال التي يمكن أن تمتد كذلك من سنة إلى ثلاث سنوات.
 - الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة عشرة سنوات و ترتفع بعد هذه المدة إلى **50** من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في الولايات التي استعملت لتنفيذ برنامجي الجنوب و الهضاب العليا.
 - الدينار الرمزي للمتر المربع خلال فترة خمسة عشرة سنة و ترتفع بعد هذه المدة إلى **50** من مبلغ إتاوة أملاك الدولة بالنسبة للمشاريع الاستثمارية المقامة في ولايات الجنوب الكبير.
- وحيث انه يتم تحيين الإتاوة السنوية كل فترة إحدى عشر سنة¹.
- و يجب الإشارة إلى أن عقود التنازل أو الدفاتر العقارية التي تعدها و تسلمها مصالح أملاك الدولة و المحافظة العقارية في هذا الإطار يجب أن تحتوي على شرط عدم قابلية التنازل عن الأملاك العقارية المعنية ضمنا لإرجاع المبالغ المتبقية المستحقة لفائدة الدولة حتى إتمام تسديدها كليا.
- كيفية حساب السعر (مثال تطبيقي على ولاية الجلفة):

عندما يتعلق مشروع الترقية العقارية في إطار عقود الامتياز المشار إليها سابقا ، و كان تموقع الاستثمار داخل المحيط العمراني ، فان التقييم يأخذ على أساس القيمة الدنيا المؤشر عليه لدى إدارة أملاك الدولة المعاصر لتاريخ منح الامتياز، فعشر السنوات الأولى تحسب بقيمة واحد دينار جزائري **01** دج للمتر المربع، ثم عشر سنوات التالية تحسب بنصف القيمة الدنيا المحددة لمنطقة النشاط وهي كالتالي²:

¹- راجع المادة 09 من قانون 11-11 .

²- بريكي محمد، مرجع سبق ذكره، ص 19

الجلفة :	4000 دج
عين وسارة:	2500 دج
مسعد :	2000 دج
حاسي بيجح :	2000 دج
عين الإبل :	1500 دج
الادريسية :	1500 دج
دار الشيوخ :	1500 دج
البيرين :	1500 دج
حد الصحاري :	1500 دج
سيدي لعجال :	1500 دج
الشارف :	1500 دج
فيض البطمة :	1000 دج

المطلب الثالث : تأثير قواعد النظام العام العمراني في الأوعية العقارية

يقصد بقواعد النظام العام في مجال التعمير، مجموعة القواعد التي تعتبر قيودا في البناء، حيث يجب ترشيد استعمال المساحات العقارية للبناء وان لا يكون ذلك على حساب النشاطات الفلاحية و المساحات الحساسة و المواقع و المناظر، و من خلال التمعن في النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير يمكن استخلاص مجالات النظام العام العمراني : يخص النظام العام التوجيهي ، و النظام العام الجمالي ، و النظام العام البيئي، و النظام العام الثقافي و الحضري ، و النظام العام المستدام ، و من هذا القبيل تدخل المشرع بفرض قواعد قانونية أمرية و ناهية تظهر لنا من خلال قانون **29/90**¹ المعدل و المتمم بالقانون **04/05** المتعلق بالتهيئة و التعمير الذي اشترط على الإطار العمراني عدم الإضرار بالاقتصاد الحضري و أن لا يخل بالتوازنات البيئية و أن تكون متلائمة مع حماية المعالم الأثرية و التاريخية و الثقافية و غير معرض للكوارث الطبيعية.

بحيث يجب أن يكون التخطيط العقاري مواكبا للتخطيط العمراني، وهو ما استوجب التدخل من أجل وضع آليات لضبط المعاملات المتعلقة بالعقار؛ وهو التدخل الذي يجب أن يكون مضبوطا بدوره بفكرة حفظ النظام العام كغاية عليا لمنح الدولة أساليب الضبط الإداري خصوصا أسلوب الحظر و أسلوب الترخيص المسبق الأكثر تقييدا للنشاط الفردي و كذا أسلوب الإخطار والتنظيم الأقل تقييدا لممارسة النشاط الفردي وتطبيقا لهذه الأساليب على حماية النظام العام العمراني أخذت هيئات الضبط العمراني في أسلوب التنظيم المسبق لكيفية ممارسة النشاط العقاري و كذا أسلوب الترخيص الإداري المسبق و بدرجة أقل أسلوب الإخطار وهي كلها

¹ - قانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 52

أساليب وقائية تكون قبل ممارسة النشاط العقاري أو العمراني، وزيادة على ذلك أخذ المشرع بالأسلوب العلاجي من خلال رخصة وقرار الهدم فضلا عن توقيع الجزاء في حالة مخالفة قوانين التعمير.

مما يعني أن المشرع حاول إحكام السيطرة على النشاط العمراني بما لا يخالف النظام العام وهذا ربما راجع بالنظر إلى ارتباط النشاط العمراني بالعقار الذي يمثل مصلحة عليا للدولة لارتباطه بإقليم الدولة وقواعد التهيئة وحماية البيئة، بما أن موضوع الترقية العقارية أساسه إنجاز مشاريع سكنية هذا يعني انه داخل حيز ضرورة احترام قواعد النظام العام العمراني، وهذا ما يظهر لنا جليا من خلال التمعن في النصوص القانونية التي جاء بها قانون **04/11** بموجب المواد من **5** إلى **11** والتي تحت على احترام قواعد نظام العام العمراني، حيث انه يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء إلى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحدد في التشريع المعمول به و كذا أحكام هذا القانون و لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة و العمران المصادق عليها قانونا.

و تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة أو تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق و يمنع الشروع في من الأشغال المذكورة دون الحصول عليه.

و يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال إطار المبنى و تحسين راحة المستعملين و كذا مطابقتها للمعايير العمرانية السارية، و يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري و التجديد العمراني و إعادة التأهيل و إعادة الهيكلة و كذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة.

و كما أن هذا القانون يستثني كل العمليات المتعلقة بالبنائات المصنفة كمعالم تاريخية و تلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، و التي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.

و كذلك يجب أن يأخذ في الحسبان الانسجام المعماري و العمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنائات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

ولا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير و تتوفر على العقود و الرخص المسبقة و المطلوبة بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و لا سيما منها.

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الايكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية و المواقع الأثرية و الحظائر الطبيعية و محيطاتها المتجاورة.
- التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

و من خلال هذا وكما ذكرت من قبل إتباعا لإجراءات الإدارية و القانونية لتوفير الوعاء العقاري للمركبي ، فقد جعل القانون علاقة وثيقة بين الهيئات الإدارية المكلفة بذلك ، فالبرغم من إدارة أملاك الدولة هي المسؤولة الأولى عن توفير الوعاء العقاري ، فلا يمكن أن تنفرد بقرارها في المنح لوحدها ، فقد تلي الموافقة على قطعة الأرض الموجهة للترقية العقارية رأي و موافقة مديريةية التعمير و البناء (**DUC**) و التي لها دور كبير في مدى احترام قواعد التهيئة و التعمير ، وكذا موافقة بعض المديريات المتخصصة (السكن و التجهيزات العمومية - التخطيط و تهيئة الإقليم - التنظيم و الشؤون العامة - الأشغال العمومية - الري - المناجم و الصناعة)

الفرع الثاني : أسلوب التنظيم في مجال حماية النظام العام العمراني

الأصل أنه للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى الحق في البناء إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع الصالح العام والنظام العام العمراني وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط وإحكام الرقابة لاسيما على عمليات البناء والتشييد وهذا لضمان صلاحيتها في حد ذاتها وحتى تنشأ متوافقة مع التوازنات البيئية والخصوصيات المعمارية، وعلى هذا الأساس كان لابد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء والمصلحة الخاصة كحق مضمون والنظام العام العمران الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة و السكنية العامة و الأمن العام و كذا ضرورة مراعاة التنسيق العام في البناء و كذا المظهر الجمالي للمدينة¹ .

يظهر أسلوب التنظيم من خلال أدوات التعمير فضلا عن تلك البيانات المتعلقة بأعمال البناء موضوع طلب الرخصة بمقتضى المادتين **35** و **36** من المرسوم **176/91** و يمكن تصنيف الوثائق المطلوبة في هذا الصدد على النحو الآتي:

- وثائق تقنية تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد العمران المادة **35** من المرسوم **176/91**.

- وثائق تبين مدى انسجام مشروع البناء مع قواعد حماية البيئة المادة **35** من نفس المرسوم.

فضلا عن تأشيرة مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين: حيث تنص المادة **55** من القانون **29/90** المعدل و المتمم بالقانون **05/04**: "يجب أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاصة من طرف مهندس معماري و مهندس في الهندسة المدنية معتمدين معا في إطار عقد تسيير المشروع."

وقد نصت المادة من قانون البلدية **113** تزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها " و من ثم تكلف البلدية بالمحافظة على وعائها العقاري و حسن استثماره وفقا لمبدأ الاقتصاد الحضري و بعيدا عن التوسع الأفقي للنسيج العمراني، طبقا لنص المادة **117**: "تسهر البلدية على الحفاظ على وعائها العقاري و منح الأولوية في تخصيصها لبرامج التجهيزات العمومية و الاستثمار الاقتصادي و تسهر أيضا على الحفاظ على الأملاك العقارية التابعة للأمولاك العمومية للدولة"، و من ثم فإن أهم الضمانات التي جاء بها قانون التهيئة والتعمير هو أنه فنن أدوات التعمير وجعلها ملزمة للغير و للجميع بما فيها الإدارة ذاتها و هذا عندما نص في المادة **41** من القانون **29/90** بقولها " تلتزم السلطة التي وضعتها باحترام محتواهما". و نصت المادة **10** منه كذلك على أنه: " لا يجوز استعمال الأراضي أو البناء يتناقض مع التنظيمات التعمير دون تعريض صاحبه للعقوبة المنصوص عليها في القانون، و بما أن أدوات التعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض و شروط و حقوق البناء فإن الملاك و المستعملين ملزمين

¹ محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية جامعة منتوري قسنطينة، أشغال الملتقى تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008،

50 من قانون **29-90** والمراسيم المطبقة له والتي تنص على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وبممارسة مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض." وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمائها الدستوري، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى احترام المعنى للقواعد القانونية والتنظيمية وهو ما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء¹.

ومن ثم فإن رخصة البناء تكيف بأنها من رخص الضبط الإداري التي تستهدف حماية النظام العام بالأساليب الوقائية المتمثلة في التأكد من مدى توافر الشروط ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية. ومدى احترام المقاييس الفنية والتقنية والتنظيمات الواردة في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية.

إلى جانب ذلك فإن لرخصة البناء طابع وقائي في إطار الرقابة القبليّة وليست عملاً

تحكمياً وإنما هي اختصاص مقيد فلا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها، وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً وكافياً. ومن هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقاً لنص المادة **62** من قانون **29-90**، كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي **175-91** و **176-91** والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سبباً موضوعياً في رفض رخصة البناء.

¹ - الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، مرجع سابق، ص 34.

المبحث الثاني: الهيئات الممولة لمشاريع الترقية العقارية وطرق تمويلها

بما أن البنوك العقارية تنتمي إلى مجموعة المؤسسات المالية التي تلعب دور الوسيط بين المستهلك والمستثمر، فهي تقوم بتقديم القروض للمواطنين اللذين هم في حاجة إلى امتلاك السكن والقيام بإعادة تمويل هذه القروض عن طريق مؤسسات مالية متخصصة.¹

فالبنوك العقارية تقوم بأعمال الاستثمار والتمويل العقاري وإعداد القروض والسلفيات الخاصة بهذا النشاط وتمويل الجمعيات العقارية، كإعداد المساكن أو شراء الأراضي لإعدادها للسكن، أو تقديم هذه القروض لأشخاص طبيعيين راغبين في إنشاء أو إقامة مساكن أو مجالات تجارية أو غير ذلك من الأنشطة وتقوم هذه البنوك بتمويل هذه الدراسات، أو أنها تقدم المساعدات التقنية اللازمة للمؤسسات التي تتكفل بهذه الأنشطة ويتكون رأس المال هذه البنوك عادة من قروض التي تتلقاها من الدول أو البنك المركزي أو مما يجمعه من مدخرات وودائع من مستندات تصدرها أو أسهم يكتب فيها، وما تحصل عليه من أموال يعطيها للأشخاص طبيعيين أو الاعتباريين الراغبين في المشاركة في الأعمال العقارية.²

المطلب الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط

الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أوائل البنوك التي لعبت دورا كبيرا في التنمية الاقتصادية، وهو كذلك من السابقين في تخصص تمويل قطاع العقارات الذي تشكل فيه الترقية العقارية حجر الزاوية.
الفرع الأول: نشأة الصندوق

أنشئ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 227/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط³، وكذلك القانون رقم 227/64 نجده قد تضمن المبادئ التي يسير عليها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وهو مؤسسة عمومية ذات الشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقته مع الغير وهو بذلك يخضع للتشريع التجاري. إلا إذا أجاز خلاف ذلك بنص من المقتضيات القانونية التي تسري عليها، وقد اقتضت وظيفته في الفترة الممتدة بين 1964-1970 على جمع المدخرات من المواطنين وتوزيع القروض المخصصة لعمليات البناء والخاصة بالجماعات المحلية، وكذا تمويل بعض العمليات ذات الفائدة.

وبموجب القرار الصادر في فيفري 1971 والمتعلق بوزارة المالية، أصبح له مهمة جديدة تتمثل في كونه بنك السكن⁴، وقد تعززت هذه المهمة بتعليمات وزارية مديرية الخزينة لوزارة المالية، الصادرة في 27 أبريل 1971 والتي ألزمت الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي⁵، باستعمال المبالغ المدخرة أو عن طريق أموال الخزينة العامة.

¹ - عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001، ص 125.

² - محمد باوني، العمل المصرفي وحكمة الشرعي، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 16، جامعة قسنطينة، الجزائر ديسمبر 2001، ص 136.

³ - عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 33.

⁴ - banque de l'habitat.

⁵ - anoner ben halina. pratique et technique bancaires, editions dahlab, Alger, 1997, p, 34-35

وفي بداية الثمانينات تطور نشاطه إلى منح القروض للخواص، برفض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين، مع الأخذ بعين الاعتبار انخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين¹.

أو بعد الإصلاحات العميقة التي أجريت على الجهاز المصرفي في الجزائر سنة 1990 التي تكلم عنها قانون النقد والقروض رقم 10/90 بدأ التفكير في تحويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك الإسكان، ومهتمة الأساسية تمويل قطاع السكن خاصة القطاع العقاري عموماً.

وقد قام البنك الدولي في بداية التسعينات، بإجراء معاينة وتشخيص لنظام تمويل السكن مستعينا في ذلك بكتب الخبرة Cooper Cybant في سنة 1996 وكانت مجمل التوصيات التي خرج بها في تحول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط "CNEP" إلى البنك الوطني للادخار والقرض "ENEP" وبالتالي يصبح متخصصاً في تمويل الخواص على عدة مراحل:

- مرحلة 1: يقوم بتمويل القروض العقارية ومؤسسات البناء.
 - مرحلة 2: تمويل السلع الاستهلاكية للمواطنين.
 - مرحلة 3: يقوم بتقديم الخدمات المصرفية وضرورة التخلي عن تمويل السكنات الإيجارية²
- الفرع الثاني: مهام الصندوق

إن مهام الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط هي جمع الادخار وتمويل السكن والترقية العقارية.

1- جمع الادخار وتمويل السكن:

أ- جمع الادخار: إن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP يملك وكالات منتشرة عبر كافة الوطن تعمل لصالحه ومن الوسائل التي يستعملها في جمع الادخار:

- دفتر الادخار
 - دفتر الادخار الشعبي
 - ودائع لأجل خاصة بالسكن
 - ودائع لأجل بنكية
- ب- تمويل السكن: وتتمثل هذه العملية في تمويل القروض التالية:
- قروض لتنمية السكن الخاص
 - قروض لشراء مسكن من مالك خاص.
 - قروض لشراء مسكن جديد عند مقاول عقاري خاص أو عمومي.
 - قروض لشراء مسكن بناء على التصاميم¹.

¹ - عبد القادر بلطاس، ص 33

² - عبد القادر بلطاس، مرجع سابق، ص 19

- قروض لشراء قطعة أرض.
- قروض لتوسعة مسكن خاص.
- قروض لبناء مسكن خاص.

2- تمويل الترقية العقارية: قام الصندوق بتمويل الترقية العقارية وذلك لنقص عرض السكن والفائض الذي سجل في الخزينة، فقام بتمويل المرقين العموميين والخواص وبذلك وجد حل لمشكل الفائض للخزينة ومشكلة السكن، فمعظم القروض المقدمة من أجل هذا التمويل موجهة إلى المؤسسات التالية:

- فرع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط (CENP)
- مؤسسة ترقية السكنات العائلية (EPLF)
- ديوان الترقية العقارية (OPGI)
- مؤسسة الترقية العقارية للبلديات (APC)
- القطاع الخاص² (secteur prive)

وقد صدرت عدة قوانين وتنظيمات تخص مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط هي:

- Décision réglementaire n° 944/2005 mission et organisation de la promotion immobilière.
- Décision réglementaire n° 1017/2005 09/10/2009 gestion des opérations immobilière.
- Décision réglementaire n° 1011/D.G/2005 portant modalité de financement de la promotion immobilière.

المديرية العامة بالنيابة:

1- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتطوير:

- مديرية التسويق والنشاط العقاري.
- مديرية التوقعات ومراقبة التسيير.
- مديرية التسويق شبكة الاستغلال.
- مديرية الدراسات.

2- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالإدارة:

- مديرية الإدارة والوسائل.
- مديرية الموارد البشرية .
- مديرية المحافظة على الأملاك.
- مركز الدراسات البنكية المطبقة.

¹- عرار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، قانون أعمال، كلية الحقوق، الجزائر، الموسم الجامعي 2009/2008، ص28.

²- عرار الياقوت، مرجع سبق ذكره، ص83.

3- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالقرض:

- مديرية تمويل المقاولين.
- مديرية قرض الخواص.
- مديرية النشاط التجاري/ قرض.

4- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمالية والمحاسبة

- مديرية التوفير.
- مديرية المحاسبة.
- مديرية المالية.
- مديرية التطهير.

5- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالمراقبة:

- مديرية مراقبة التوفير.
- مديرية مراقبة التعهدات.
- مديرية مراقبة المحاسبة.
- مديرية الافتحاص الداخلي.

6- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بالتسديد:

- مديرية التسديد.
- مديرية الدراسات القانونية التنظيم والمنازعات.

7- المديرية العامة بالنيابة المكلفة بأنظمة الإعلام:

- مديرية الدراسات وتطبيقات الإعلام .
- مديرية التنظيم والمناهج والجودة.
- مديرية التكنولوجيات الجديدة للإعلام والاتصال.
- مديرية الاستغلال ومساعدة المستعملين.
- مديرية وسائل الدفع.¹

المطلب الثاني : القرض الشعبي الجزائري CPA.

إن القرض الشعبي الجزائري، يعتبر من أهم البنوك الناتجة لتمويل الترقية العقارية وهذا ما سنحاول شرحه في هذا المطلب.

¹ WWW.cnep.banque.dz

الفرع الأول: نشأة القرض ومهامه.

أولاً: نشأته

أسس القرض الشعبي الجزائري بموجب المرسوم رقم 67-78 الصادرة في 10 ماي 1967¹ برأس المال قدرة 150 مليون دينار وهو ثاني بنك تجاري يتم تأسيسه في الجزائر انطلاقاً من الشبكات الموروثة من البنوك الشعبية في عهد الاستعمار مثل:

- البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر BPCIA
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي بوهران BPCIO
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لقسنطينة BPCIA
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي لعنابة BPIAN
 - البنك الشعبي التجاري الصناعي للجزائر العاصمة BPCIA
- إلى جانب هذه البنوك تم إدماج ثلاث بنوك أجنبية سنة 1969
- شركة مرسيلا للإقراض SMC
 - الشركة الفرنسية للإقراض والبنوك CFCB
 - البنك المختلط ميسر MISR².

ولقد مرت هذه المؤسسة المالية بعدة مراحل ، بحيث طرأت عليها عدة إصلاحات على المستويين الإداري والهيكلية للبنك، انطلاقاً من المخطط الثلاثي في سنة 1967 وصولاً إلى آخر مخطط، أين ساهمت هذه الإصلاحات بوضع الوسائل الإنتاجية المهمة من أجل تنمية الاقتصاد الوطني والمحافظة على التوازن الجهوي إضافة إلى ذلك تم التنازل سنة 1985 على 39 وكالة بما فيها 550 عامل 89000 حساب لتكوين بنك التنمية المحلية BDL.

ولقد قام القرض الشعبي الجزائري بعد سنة 1986 بتركيزه على تمويل المشاريع الخاصة بالسكن والأشغال العمومية، كما عرف المجال التجاري للبنك تطوراً ملحوظاً من خلال صدور القانون الخاص بالبنوك 88/16 مما رفع حجم تمويل قطاع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة، ويقع مقر القرض الشعبي الجزائري بالجزائر العاصمة يضم 118 وكالة موزعة على ثلاثة مجموعات بمجموعة الوسط، مجموعة الشرق و مجموعة الغرب.

وهو يحتل المرتبة الخامسة على المستوى الوطني وذلك بحسب عدد الوكالات ويحتل المرتبة الثالثة من حيث حصيلة الوكالات³

ثانياً: مهامه

تتمثل مهام القرض الشعبي الجزائري فيما يلي:

¹ - الجريدة الرسمية، العدد 40، الصادرة بـ 16 ماي 1967

² - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005، ص 189

³ - قاسمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري مذكرة ماجستير، قسم العلوم تسيير فرع مالية مؤسسة، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2008/2009، ص 142.

- إقراض الحرفيين، الفنادق، قطاعات السياحة، الصيد والتعاونيات الغير زراعية تمويل المؤسسات الصغيرة والمتوسطة أيا كان نوعها، إضافة إقراض أصحاب المهن الحرة الأخرى كتجهيز عيادة طبية.
- دور الوسيط في العمليات المالية للإدارة الحكومية (سندات عامة وتمويل مشتريات الدولة)
- تسليف قدماء المجاهدين قصد توفير مصدر رزق لهم، اقتناء مسكن أو شراء سيارة خاصة.
- التسيير الدينامكي لخزينة البنك.
- تحسين التسيير و جعله أكثر فعالية من أجل ضمان التمويلات اللازمة.
- التطوير التجاري بإدخال تقنيات جديدة من مجال التسويق والتسيير تعتبر مساهمات القرض الشعبي الجزائري بـ 25 مساهمة من بينها 20 في الجزائر و 05 بالخارج بقيمة 1838 مليون دينار جزائري¹.

الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي للقرض

يتكون الهيكل التنظيمي للقرض الشعبي الجزائري من:

أ/ مجلس الإدارة: هي الهيئة المسيرة للبنك، بحيث تتمتع بسلطات واسعة بحيث تتمتع بسلطات واسعة للتدخل المباشر باسم المؤسسة عن طريق رئيسه، كما يمكن أن يفوض جزء من سلطته للمديرية العامة ويتكون مجلس الإدارة من:

- الرئيس.
- إداريين يمثلان الدولة وإداريين يمثلان العمل.
- خمسة شخصيات خارجية يمثلون القرض الشعبي الجزائري، ويتم تعيين رئيس المجلس الإدارة من طرف أعضاء المجلس.

ب/ مجلس المديرية العامة: هي الهيئة المسيرة للبنك بحيث تحدد السياسة العامة له وفق توجيهات وقرارات مجلس الإدارة، إذا هي مكلفة بتطبيق:

- إستراتيجية التنمية للبنك
- التنظيم العام للبنك وعلاقته مع الغير
- قواعد تسيير الموارد البشرية والوسائل المادية
- كما تتكون المديرية العامة للقرض الشعبي الجزائري من:
- الرئيس المدير العام
- المدير العام المساعد المكلف بالإدارة والتطوير
- المدير العام المكلف بالاستغلال
- المدير العام المساعد المكلف بالالتزامات والشؤون القانونية.

¹ - المرجع نفسه، ص 143.

- رئيس الذمم المكلف بالشؤون الخارجية.
 - المفتشية العامة.
 - مديرية المراجعة
 - المستشار القانوني والأمانة
- ويمكن ذكر المديرية الرئيسية والتنويه بأهم الوظائف .

ج - القسم الدولي: تتولى هذه المديرية تسيير الاستيراد والتصدير وكل العمليات مع الخارج ، التي يقوم بها زبائن القرض الشعبي الجزائري في علاقتهم مع الخارج تتكون هذه المديرية من فرعين هما :

- 1- مديرية التمويل الخارجي : تقوم هذه المديرية بضمان عمليات الدفع المتعلقة بالتجارة الخارجية سواء عمليات تسوية الواردات أو الصادرات ، عموما تقوم بالشهر على ضمان تخلص وتصفية الجانب المالي المرافق للجانب المادي للعمليات التجارية الخارجية .
- 2- مديرية العمليات الخارجية : يتخلص دور هذه المديرية في العمليات الخارجية بكل أنواعها ، ومتابعة عمليات التصدير والاستيراد المعبر عنها وفق الإعتمادات المستندة من بدايتها إلى غاية نهايتها ، ذلك عن طريق الاتصال المباشر لعدد من البلدان في العالم ، والتي يتعامل معها القرض الشعبي الجزائري .

د- المديرية العامة بالنيابة للاستغلال : ويمكن ذكر باختصار أهم المديرية التي تتكون منها والمهام الموكلة

لها

- 1- المديرية المالية : تتولى المديرية المالية القيام بعملية المقاصة الخاصة بالشيكات والسفاتح بين القرض الشعبي الجزائري وبقية البنوك المتواجدة على الساحة الاقتصادية والمالية لصالح زبائنها .
- 2- المديرية النقدية: تقوم بتسيير حساب القرض الشعبي الجزائري لدى بنك الجزائر بالإضافة إلى القيام بعملية الشراء والبيع داخل السوق النقدية.
- 3- مديرية التسويق والاتصال : تقوم بأداء وظيفة الترويج لمختلف المنتجات البنكية والاتصال مع العملاء الذين تتعامل معهم ، وذلك من خلال الزيادات الميدانية التي تخصهم بها ، بالإضافة إلى إصدار المجالات والدوريات التي تعرف بالوظائف و المهام المختلفة للبنك ، كما تقوم بتنظيم بعض الملتقيات والمنتديات بمشاركة مختصين في مجال المالية والبنوك ، سواء كانوا مقيمين أو أجانب بما يخدم ويضمن تحسين الأداء في ظل المنافسة.

هـ - المديرية العامة بالنيابة للإدارة والتطوير : تتكون من المديرية الفرعية التالية:

1- مديرية المحاسبة : تطلع هذه المديرية بكل العمليات الحسابية ، وذلك من خلال مسك محاسبة البنك سواء المتعلقة بمحاسبة كل الأموال التي يقترضها (الودائع) وتنظيمها من أجل مكافأة أصحابها ، وكذا محاسبة القروض والفوائد التي يتوجب على هؤلاء دفعها للمؤسسة ، بالإضافة إلى محاسبة أجور المستخدمين ، وتحديد نتيجة الدورة وتقديم حسابات التسيير والإدارة لصالح الهيئات المشرفة العليا كبنك الجزائر و وزارة المالية .

2- مديرية المعالجة الآلية : تدور وظيفة هذه المديرية حول تزويد شبكة الاستغلال بكافة الوسائل التقنية ، لكي تستطيع أداء مهامها كما تعمل على صيانة الأعطاب المختلفة التي يمكن أن تصيب هذه الأنظمة

3- مديرية الموارد البشرية : تهتم هذه المديرية بضبط شؤون المستخدمين بدءاً بالتوظيف (وضع الشروط) وتحديد الرتب والترقيات والسهر على تحسين الإطار الذي ينشط فيه العمال ، كما تعمل على تنظيم حقوقهم وتحديد صلاحياتهم ، بما يضمن قيام كل واحد منهم بدوره بصفة أكثر كفاءة في إطار التنظيم العام للبنك كما تهتم بتنظيم الجانب الاجتماعي للعمال .

و - المديرية العامة بالنيابة للالتزامات والشؤون القانونية : ومن أهم المديريات الفرعية نجد :

1- مديرية القرض :

✓ أولاً: تنظيم المصلحة: تعمل مصلحة القروض تحت وصاية بحيث تتكون من مفتشيه الالتزامات وخليه المكلف بالزبائن.

✓ ثانيا : دور مصلحة القرض : تعتبر مصلحة القرض الخلية الإنتاجية داخل أي وكالة ، ممكن تتدخل لتوظيف مواردها أحسن توظيف في الاتجاه الذي تحقق فيه أكبر عائد ممكن ومن أهم الوظائف التي تقوم بها :

○ استقبال ملفات الزبائن.

○ دراسة وتحليل الملفات وتقدير الخطر المحتمل .

○ منح ومتابعة القروض.

✓ ثالثا : لجنة القروض : اللجنة هي التي تتخذ القرار النهائي المتعلق بمنح القروض وهذا في حدود سلطة البث التي يمكنها ان تشارك مع جميع أعضائها في تقدير الخطر

2- مديرية الشؤون القانونية والمنازعات : في بعض الحالات لا يستطيع الزبون تسديد مستحقاته في الوقت المحدد لسبب أو لآخر ولكي يتمكن البنك من مواجهة هذه الوضعية يقوم بإتباع الخطوات التالية:

- ✓ المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت تصرف الهيئات المحلية (الولاية ، البلدية ، ...)
- ✓ العمليات الاستثمارية المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية .
- ✓ جميع العمليات البنكية : القرض ، الصرف والخزينة التي لها علاقة بأعمال تسيير ممولاتها المالية
- ✓ العمليات التي لها صلة بالقرض على الرهن (الرهن الحيازي) .
- ✓ الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون حسب الشروط والأشكال المعمول بها .
- ✓ عمليات التجارة الداخلية الجهوية والمحلية .
- ✓ المخططات والعمليات والبرامج التنموية الوطنية .
- ✓ تسبيقات وسلفيات على سندات عمومية تصدرها الدولة أو الجماعات المحلية¹ .

¹ -Ar.acibd.com

المبحث الثالث : الهيئات الضامنة لتمويل الترقية العقارية :

في السابق كان تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وخلال فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن من خلال إرتفاع مستوى التمويل ، الذي يرجع إلى عدة عوامل تتمثل في الإسراع في نمط إنجاز السكنات الاجتماعية والشروع في مشاريع سكنية جديدة إلى جانب الارتفاع المتزايد لعدد الوحدات السكنية، الذي يقابله عدم قدرة العائلات ذات الدخل المحدود على امتلاك السكنات¹.

ونتيجة لذلك بدأ التفكير في إنشاء مؤسسات مالية، تسعى إلى جعل النشاط العقاري نشاطا حيويا وأقل خطورة وأكثر أمانا لكل المقيمين العقاريين والمستفيدين من السكنات والهيئات المالية الممولة للترقية العقارية على حد سواء ، ولذلك تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المطلب الأول) وشركة إعادة التمويل الرهني (المطلب الثاني) شركة ضمان القرض العقاري (المطلب الثالث)

المطلب الأول : إنشاء صندوق وأهدافه :

الفرع الأول: إنشاء الصندوق:

تم النص على هذا الصندوق في المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري وتحديدًا في نص المادة 11 منه حيث نصت على أنه " يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عملية البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليه في التشريع المعمول به وترفق شهادة الضمان إجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 11 السابقة " فيعتبر أول نص قانوني أشار إلى وجود هيئة ضمان تعرف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة².

غير أنه لم يتم إحداث الصندوق إلا بصدور المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 والمتضمن إحداث الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لاسيما المادة 01 منه التي تنص على أنه " عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير 1993 والمادة 11 من المرسوم التشريعي المؤرخ في أول مارس 1993 والمذكورين أعلاه يحدث الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يدعي في صلب النص - الصندوق - يتضح مما سبق أن الصندوق

¹ - ناصر لناد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة، الموسم الجامعي ، 2004-2005 ص 301.

² - دوه سيا ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البلدة ، الموسم الجامعي 2005/2006.

لم يتم إحداثه إلا في سنة 1997 ولم يتم تنصيبه إلا في سنة 2000 ، وخلال الفترة الممتدة من سنة 1993 إلى غاية 2000 ، من أجل عدم ترك المرسوم التشريعي 03/93 حبر على ورق خاصة المادة 11 منه جاء بألية تحل محل الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ، وذلك بموجب المادة 138 من القانون 26/89 المؤرخ في 1992/12/31 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 و التي تنص " ... عندما يصبح تدخل صندوق الضمان والكفالة المشتركة إجباريا .بموجب الأحكام التشريعية يمكن أن يعوضه ضمان من نوع ذاته تمنحه شركات التأمين أو البنوك في انتظار إنشاء الصندوق المعني فعلا " ، وبذلك يكون المشرع قد أعطى حلا مؤقتا لتطبيق نص المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وبعد أن كان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ترقية العقارية غير منظم بالشكل الجيد والكافي في ظل المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري جاء القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليعطي تنظيم جديد لهذه الهيئة ، وذلك بتوسيع بعض الصلاحيات والمهام حيث أصبح الانتساب من طرف الحرفيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقّين العقاريين إجباريا ، بعد ما كان اختياريا و توسع نقاط الضمان من تعويض التسديدات إلى ضمان إتمام الأشغال عن طريق حلوله محل المقتنين قانونا كما أصبح تدخله حتى في عقد حفظ الحق.

✓ ثانيا : أهداف إنشاء الصندوق :

يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية ، على أساس عقد البيع بناء على التصاميم .

- يجبر الصندوق المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق، أن يكتب لدى هذا الأخير تأمينا على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع.
- يترتب عن تنفيذ الصندوق المذكور حلوله محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية، مع احتفاظ المشتري في هذه الحالة بالحقوق المحددة في المادتين 16-17 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في مارس 1993¹.

الفرع الثاني : اكتتاب التأمين لدى الصندوق :

¹ - دوه سيبا مرجع سابق ، ص 28-29 .

يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب على المرقي العقاري على أساس عقد البيع على التصاميم ، لذلك يتعين على المرقي العقاري أن يكتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تأميناً على المشرع المتضمن الملكية موضوع البيع على التصاميم¹.

وتنص المادة 55 من القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين في نشاط الترقية العقارية بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 19 يناير 1993 ، المتضمن قانون المالية لسنة 1994 الذي يدعي في صلب النص " صندوق الضمان " ، توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريين عند اكتتاب إجبارية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ضمان كبير غير أن هذا الانتساب يختلف عن اكتتاب ضمان الترقية العقارية التي نصت عليه المادة 54 من قانون 04/11².

يتضح من خلال ما سبق أن كل المرقيين العقاريين ملزمون بالانتساب إلى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

إلا في حالة البيع على التصاميم ولا يمكن تصوره لدى عقد حفظ الحق لأن التسيقات التي يدفعها المشترون وتودع لدى صندوق الضمان والكفالة .

الفرع الثالث : صلاحيات الصندوق :

تمثل مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في صلاحيات ممنوحة له بموجب القانون فباعباره هيئة ضمان ، فهو يقوم بضمان التسيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقي العقاري في إطار البيع على التصاميم ، حسب ما نصت عليه المادة 54 من القانون 04/11 و المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، حيث أنه على المتعامل الذي يتلقى التسيقات أن يقوم بتأمينها لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية ، حتى يتمكن من حماية المشتريين من احتمال عجز المرقي العقاري³.

¹ - خالد رامول ، الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التقسيم ، مجلة المفكر ، العدد الخامس ، ص 800 .

² - المادة 54 من قانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 ، الجريدة الرسمية ، العدد 14 المؤرخة في 2011/03/06.

³³ - دوه اسا ، مرجع سابق ، ص 97.

كما أن الصندوق أيضا ضامن إتمام الإنجاز وذلك حسب ما جاء في المادة 54-55 من قانون 11-04 المذكور سابقا.

ويعد الصندوق أيضا ضامن في إطار عقد حفظ الحق ، وهذا من خلال إيداع مبلغ الضمان الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه لدى صندوق الضمان في حدود 20 % من السعر التقديري ، كما يتم الاتفاق عليه وفقا لنص المادة 27 فقرة 02 من القانون 11/04 السالف الذكر .

ومنه فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، يعتبر هيئة ضمان لصاحب حفظ الحق لأنه بإيداعه لمبلغ لدى هذا الأخير يشكل له ائتمان وكذلك ضمان للمرقي العقاري من تراجع صاحب حفظ الحق لأنه في تلك الحالة يفقد من مبلغ الضمان¹ .

وهناك حالات لا يقدم فيها الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وهي تخرج عن صلاحياته وتمثل فيما يلي:

- 1- ضمان حسن الانجاز . LA GARANITE DE BARFAIT ACHEVEMEN لان هذا يضمنه تأمين خاص ، وهو الضمان السنوي المتحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91/434 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991 .
- 2- التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري والمنجزة بناء على التصاميم المتفق عليه .
- 3- الزيادة في الثمن في حالة مراجعته .
- 4- الغرامات المالية بمختلف أنواعها .
- 5- التعويضات الاتفاقية والقضائية .
- 6- التعويض عن الكوارث الطبيعية، كونها تخضع للأمر 03-12 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا .
- 7- الحرائق و الانفجارات و الأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء والمؤمن عليها طبقا للمادتين 175-176 من الأمر 95-07 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات .
- 8- حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.

كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق، ويتحمل كل من البائع (المرقي العقاري) والمشتري ضمنا بطرق أخرى وذلك باكتتاب لدى شركات التأمين المختلفة² .

¹ - دوه اسا المرجع نفسه ، ص 103 .

² - خالد رامول ، مرجع سابق ، ص 301

المطلب الثاني : شركة إعادة التمويل الرهني SRH :

يوجد في الجزائر سوق قوي تتعامل فيه كل البنوك التي تهتم بتمويل السكن حيث تضمن القروض بالرهن للحصول على مسكن من طرف جميع طبقات أو فئات المجتمع لهذا هناك طلب واسع في التمويل لمدة طويلة والذي يجعل البنوك والجهات المختصة تضاعف وتكثف من عملها لإرضاء هذا الطلب المتزايد في السوق الأولى ، الذي يفرض عليهم ضرورة فتح السوق الثانوية التي تمكن البنوك من إيجاد الموارد الضرورية في تطوير القروض العقارية .

الفرع الأول : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني وأهدافها

✓ أولا : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني:

تم إنشاء الشركة إعادة التمويل الرهني في 23 نوفمبر 1997 مباشرة بعد تحويل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط على بنك ، واعتمدت الشركة من قبل مجلس النقد و القرض كمؤسسة مالية ، وذلك بالموازات مع التنظيمات المحدد عن طريق الاعتماد 98-01 المؤرخة في 06 أبريل 1998 خاضعة لتنظيمات البنكية مصادق عليها من طرف بنك الجزائر¹.

فشركة إعادة التمويل الرهني هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها بشكل شركة أسهم² ، بقدر رأس مالها بـ 3.2900 مليار دينار .

حيث يتشكل مساهموها من : الخزينة العمومية ، القرض الشعبي الجزائري ، البنك الوطني الجزائري ، البنك الجزائري الخارجي ، الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الشركة الجزائرية للتأمين ، البنك الجزائري للتنمية الريفية ، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل .

وتعتمد الشركة على المصادر المالية المتمثلة في³

- طرح السندات على مستوى السوق الرهني والمالي .

✓ بنك الجزائر .

✓ التمويلات الخارجية .

¹ - مقرر رقم 01/98 المؤرخ في 1994/04/06، المتضمن اعتماد المؤسسة المالية، الجريدة الرسمية ن العدد 7، المؤرخة في 1997/05/03.

² - انظر المادة 01 من الفقرة الثانية من المقرر نفسه.

³ - موقع شركة إعادة التمويل الرهني، WWW.srh.de.org

✓ تعزيز مقدرة باقي البنوك التجارية على منح القروض السكنية على اعتبار هذا السوق يوفر موارد مستقرة.

- 1- الحيازة على قرض عن طريق شراء بناء ترميم توسيع سكن (3)(4).
- 2- الرهن .
- 3- الضمانات عن طريق الرهن العقاري من درجة أولى على سكن المرغوب شراءه.
- 4- إعادة تمويل (إصدار).
- 5- إصدار الالتزامات (1)(2).
- 6- أموال السيولة.

المطلب الثالث : شركة ضمان القرض العقاري :

من أهم المشاكل التي تعترض لها البنوك والمؤسسات المالية عند منحه القروض العقارية في إطار الحصول على ملكية السكن ، ومشكل ضمان تلك القروض خاصة وإن هذا النوع من القروض العقارية يمتاز بكونه طويل المدى ، والملاحظ أن مختلف شركات التأمين التي تتدخل في ضمان بعض القروض العقارية ليس مجالها الأساسي العقار وبالتالي لا يكون تدخلها كافيا ولا ناجعا ، لذلك لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص ب ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد ، في إطار الحصول على ملكية مسكن ، وهذه الشركة هي شركة ضمان القرض العقاري.

الفرع الأول : تعريف شركة ضمان القرض العقاري وأهدافها .

أولا : التعريف : هي مؤسسة عمومية اقتصادية في ثوب شركة ذات أسهم أنشأت في 1997/10/05 وتعتبر شركة تأمين تم اعتمادها بموجب القرار المؤرخ في 1999/05/18 الذي يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري¹

¹ - القرار المؤرخ في 1999/05/18 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري الجريدة الرسمية العدد 41 المؤرخ في 1999/06/27.

الفرع الثاني : صلاحيات شركة القرض العقاري وكيفية تدخلها .

✓ أولا : صلاحيات شركة القرض العقاري :

تتمثل صلاحيات شركة ضمان القرض العقاري في :

✓ إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري يهدف السكن أو في إطار القيام بنشاط الترقية العقارية.

✓ مراقبة تسيير المؤسسات في شأن المنازعات حلول محلهم لتابعة عملية استرجاع الديون.

✓ التسيير بطريقة مستقلة لضمان حصص المؤسسات المالية .

✓ تنفيذ كل عمليات القروض الخاصة بمتعهدي البناء ، وعموما كل العمليات العقارية أو المنقولة، التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعات من شأنها أن تسهل تطور تنفيذ هدفها أو نشاطها ، وذلك إلى جانب دورها في تطوير حساب استثمار في مجال الترقية العقارية¹

✓ وهناك شروط من أجل ضمان القرض تتمثل في :

○ وجود رهن عقد عقاري .

○ وجود الحد الأدنى من المساهمة المالية الشخصية من المقترض.

○ تسديد مبلغ قسط التأمين للشركة التي تحددها حسب أهمية المخاطر .

وبعد دراسة الملف وتوفر المعايير والشروط المطلوبة فيها تتعهد الشركة باتجاه البنك أو المؤسسة المالية المانحة للقرض، بأن تدفع مستحقاتها التي عجز المقترض عن تسديدها وفق جدول تسديد محدد.

¹- فائزة رحمان ، تمويل الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2003 / 2004 ، ص 63.

الفصل الثاني: آليات وضمادات تمويل الترقية العقارية

نتيجة لعدة تخوفات وتماشيا مع المرسوم التشريعي الملغى رقم 03/93 والمتعلق بالنشاط العقاري ، و القانون رقم 04/11 الذي ينظم نشاط الترقية العقارية عرف مجال التمويل تعديلات مهمة لأجل تحفيز البنوك على التدخل أكثر في تمويل الترقية العقارية ، وقد تعددت طرق تمويل الترقية العقارية ، كما تعددت ضماناتنا ، وسنحاول من خلال هذا الفصل أن نحدد طرق تمويل الترقية العقارية (المبحث الأول) وضمادات تمويل الترقية العقارية (المبحث الثاني)

المبحث الأول: طرق تمويل الترقية العقارية

إن أساس نجاح أي مشروع وجود تمويل أو ممول ، والممول هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بصفة اعتيادية أو لمرة واحدة فقط بتمويل المشروع ، وبهذا سوف نتطرق لدراسة صيغ التمويل كأحد طرق تمويل نشاط الترقية العقارية (المطلب الأول) ودعم الدولة لمشاريع الترقية العقارية (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: صيغ تمويل الترقية العقارية:

إن مختلف البنوك التجارية في العالم تتبع عدة أساليب أو صيغ لتمويل العقاري لهذا سنتطرق لهذه الصيغ من خلال ثلاث فروع نخصص الأول منها لدراسة القروض العقارية والثاني للبيع الايجاري والثالث القرض الايجاري.

الفرع الأول: القروض العقارية

✓ أولا : مفهوم القروض العقارية

لمعرفة القرض العقاري لابد من تعريف القرض أولا ثم تعريف القرض العقاري ثانيا .

1- تعريف القرض:

يعرف القرض في لغة الاقتصاد أنه "ذلك الفعل الذي يقوم بواسطته شخص ما، هو الدائن ويتمثل هذا الشخص في حالة القروض البنكية البنك في حد ذاته. بمنح أموال بضاعة نقود .. إلى شخص آخر هو المدين أو يعده بمنحها إياه أو يلتزم بضمانه أمام الآخرين وذلك مقابل ثمن أو تعويض هو الفائدة¹ .

ويعرف في لغة القانون: "القرض هو العقد الذي يستلزم فيه أحد الأطراف "المقترض" من الطرف الآخر "المقترض" شيئا يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يرد² .

وقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 1/96 من الأمر رقم 11/03 المتعلق بالنقد والقرض كما يلي: "تشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر ، كل عمل لقاء عوض يصنع بموجبه شخص ما أو وعد

¹- طاهر لطرش ، مرجع سابق ، ص 55.

²- لطيفة طالي ، القرض العقاري ، مذكرة ماجستير ، فرع القعود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2002/2001 ، ص 6.

بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر التزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان¹.

2- تعريف القرض العقاري:

يعرف القرض العقاري كما يلي: "القرض العقاري عقد يلتزم بمقتضاه المقرض "مؤسسة القرض" بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض "الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية" ليستعمله أو يستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يستلزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفية المحددة في العقد".

وتسمى القروض العقارية أيضا "بالقروض الرهينة" كونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن يتم اكتتابه من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض عند انتهاء مدة القرض، ويعتبر القروض الرهينة هي القروض الوحيدة المستعملة لتمويل الترقية العقارية في الجزائر².

✓ ثانيا : أنواع القروض العقارية :

تنقسم القروض العقارية الموجهة لتمويل النشاط العقاري عموما والترقية العقارية الخاصة من حيث الاستفادة من القرض، إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد وقروض عقارية ممنوحة للمقرضين العقاريين وتختلف إجراءات كلا منها .

1/ القرض العقاري الموجه للأفراد:

ونعني بمصطلح الأفراد الأشخاص الطبيعية العادية أي كل شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الخاص أو شراء مسكن، ولا تسمح قدرته المالية على تغطية التكاليف الإجمالية للإنجاز أو الشراء ، لذا يلجأ إلى الطلب قرض عقاري من أحد البنوك وما يجدر الإشارة إليه أن هذا القرض قد يأخذ أحد الصور التالية :

¹ - الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض ، الجريدة الرسمية ، عدد 52 ، موقعة في 2003/08/27.

² - فاتنة رحمان مرجع سابق ، ص 79.

أ/ القرض العقاري الموجه للبناء :

يمنح لأي شخص طبيعي يريد إنجاز مسكنه الشخصي العائلي ، ويصطلح عليه أيضا البناء الذاتي حيث تكون للفرد قطعة أرضية ، ويريد بناء مسكن عليها ولكن قدرته المالية لا تكفي لتكاليف الانجاز ، كما يدخل في ذلك عملية تمويل مساكن جاهزة قصد التعلية والتهيئة أو التوسيع ، وهذا القرض يمنح من قبل البنوك أو المؤسسات المالية للأفراد على دفعات اعتماد على تقدم الإشغال وتتراوح مدة هذا القرض ما بين 15 إلى 30 سنة¹.

وتوجد جملة من الشروط يتطلبها هذا القرض أهمها² :

- أن تكون لدى طالب القرض ملكية قطعة الأرض التي يريد تشييد المسكن عليها أو ملكية المسكن قصد تمويل التهيئة أو التوسيع والتعلية .
- أن يكون لدى طالب القرض العقاري دخل شهري مستقر، ذلك حتى يعطي للبنك أو المؤسسة المانحة للقرض التنبؤ من مدى القدرة على السداد، حيث أن تحدد أقساط التسديد للقرض تحسب من خلال دخل المقترض.

يجب على المقترض تكوين الملف يتضمن الوثائق التالية:

- استمارة طلب القرض مقدمة من البنك أو المؤسسة المالية، وكالة بنك التنمية المحلية مثلا :
 - شهادة عمل حديثة للمقترض أو كشف يتضمن راتبه الشهري.
 - عقد ملكية الأراضي ورخصة البناء وذلك حتى يتسنى للبنك أو المؤسسة المالية إقامة الرهن عليها.
 - شهادة الإقامة وشهادة الميلاد .

¹ - سفيان زغيدي ، الآليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ن فرع قانون الاعمال كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2013/2012 ن ص 25 .

² - سفيان زغيدي ، مرجع سابق ، ص 25.

ب/ القرض العقاري الموجه للشراء :

يأخذ القرض العقاري الموجه للشراء إلى تمويل شراء مساكن الأشكال التالية:

ب/1- القرض العقاري لتمويل شراء مسكن جاهز :

ويكون ذلك في طلب قرض عقاري قصدا شراء بناية جاهزة، سواء يكون هذا المسكن ملك للغير أو يكون سكن اجتماعي تساهمي، من خلال التمويل وحدة سكنية منجزة في إطار الترقية العقارية.

ب/2- تمويل شراء مسكن قبل الانجاز :

حيث يتدخل البنك أو المؤسسة المالية في عملية تمويل الأفراد لشراء مسكن قبل عملية الانجاز أو في طور ذلك وفقا لتقنية البيع على التصاميم ، وهذا الأخير يعتبر حديث النشأة حيث لم تعرفه الساحة إلا في السنوات القليلة الماضية.

تعريف البيع على التصاميم (vsp) : ثم تنظيم البيع على التصاميم بالمرسوم التنفيذي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، ولكن لم يورد أي تعريف له أي تركت المسألة للفقه .

سنقوم بتعريف البيع على التصاميم من الناحية الفقهية كما يلي :

يعرف البيع على التصاميم على أنه : " عقد بيع عقاري محله عقار لم ينجز بعد أو في طور الانجاز يلتزم بتشييده البائع المتعامل في الترقية العقارية ، وفقا للنماذج وتصاميم المطلوبة وخلال الأجل المتفق عليه في العقد وتسليمه للمشتري وذلك مقابل تسبيقات ودفعات مجزأة يدفعها هذا ، الأخير بحسب تقديم الأشغال في المدة ما بين إبرام العقد وتسليم العقار " .

كما يعرف على أنه " عقد بموجبه يلتزم البائع - متعامل في الترقية العقارية - بإنجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري، مقابل ثمن تقديري يدفعه هذا الأخير بنسب في أجال يتفق عليها الطرفان، ويسمى البيع قبل وجوده على أرض الواقع 1.

¹ - سفيان زغدي ، مرجع سابق ص 26- 28.

✓ تمويل شراء مسكن وفق البيع على التصاميم :

لاستفادة المشتري من قرض عقاري لتمويل شراء مسكن وفق تقنية البيع على التصاميم يجب أن تتوفر الشروط التالية :

- أن يكون حائز على عقد بيع على التصاميم ، يكون محرر لدى الموثق ويكون مطابق لأحكام المرسوم التشريعي رقم 89/94 المتعلق بنموذج البيع على التصاميم 1، ويكون مؤشر عليه من المرقى العقاري .
- يجب أن يكون ملف القرض مرفق بشهادة الضمان، مسلمة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ويطلق عليه عقد تأمين بيع على مخطط .
- يجب أن يقوم المشتري طالب القرض بإبرام عقد حوالة الحق لفائدة البنك الممول ليحل محله اتجاه صندوق ضمان الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

2/ القرض العقاري الموجه إلى تمويل الترقية العقارية :

موضوع القرض يتجسد فيما يلي :

أ/ تمويل البناء: يعني تشييد مختلف المشاريع العقارية من أجل تلبية حاجيات الأفراد الخاصة في بناء مساكن فردية أو جماعية أو في إطار تعاونية عقارية.

ب/ تجديد : ويكون ذلك من خلال الزيادة في حجم البناء أو ارتفاعه وهو كل ما يكون من أعمال الترميم والصيانة وبالتوسيع والتعلية ، أو المحافظة على البناء أي إعادة التأهيل .

لقد ركزنا لدراستنا على البناء والتجديد حسب ترتيب الأولويات ولما تحتاجه هذه الأعمال من سيولة مالية لا يمكن تحصيلها إلا عن طريق القرض العقاري .

- شروط الاستفادة من القرض الموجه للترقية العقارية :

هناك جملة من الشروط يجب أن تتوفر في المرقى العقاري، حتى يمكنه الاستفادة من القرض وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

1- يجب أن يكون المرقى العقاري مسجل في السجل التجاري.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 89/94 ، المؤرخ في 7 مارس 1994 ، المتعلق بنماذج البيع وفق التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية ، العدد 13.

- 2- يجب أن يثبت ملكية قطعة الأرض التي سوف يتم إنجاز المشروع العقاري الترقوي فيها ، سواء سكنات أو محلات مهنية أو تجارية ، أما في حال شراء قطعة أرض من قبل شخص آخر ، يجب أن يقدم عقد ملكية هذا الشخص، حتى يمكنه الاستفادة من القرض العقاري لشراء هذه القطعة، مع تقديم التزام بمباشرة عملية الترقية العقارية على هذه القطعة .
- 3- يجب على المرقي العقاري أن يقوم بالتقديم في الأشغال تساوي على الأقل 40 % من القيمة الإجمالية للمشروع الترقوي.
- 4- ولضمان القرض يجب على المرقي العقاري أن يوقع رهن على قطعة الأرض في حالة تمويل شراءها أو رهن البناية التي تم إنجازها التي تساوي 40 %¹.

الفرع الثاني: البيع الإيجاري

ظهر البيع الإيجاري ضمن سياسة الإسكان التي تشمل القرض العقاري ، ويرى فيه البعض أنه جاء لتغطية الفشل وعدم الرواج الذي عرفه القرض العقاري كنمط من أنماط التمويل السكني ، وفي كل الأحوال يعتبر هذا العقد الجديد شيء جيد يخدم الأفراد على الأقل ، لأنه يمنح لهم الفرصة في اختيار نمط التمويل الذي يناسبهم فعلا لاقتناء ملكية مساكنهم².

1/ تعريف البيع الإيجاري :

البيع الإيجاري عرف بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي³ رقم 105/01 المؤرخ في 2001/01/23 الذي يحدد شروط وشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁴ بأنه : " صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب "

ويحدد الوزير المكلف بالسكن موقع السكن المخصص للبيع والإيجار وعدده وتشمل صيغة البيع بالإيجار المساكن المنجزة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى.

¹ - سفيان زغدي ، مرجع سابق ، ص 30.

² - ربيع نصيرة ، تمويل الترقية العقارية العمومية ، مذكرة ماجستير فرع إدارة مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005/2006 ص 36.

³ - الجريدة الرسمية ، العدد 25 الصادرة في 2001/04/29 كما صدر في 23 يوليو 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ، وقرار وزاري آخر في 2001/08/21 المتضمن النموذج الموحد لتعاقد البيع عن طريق الإيجار.

⁴ - عدل عنوان هذا المرسوم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 ليصبح مرسوم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

وعليه فصيغة البيع بالإيجار تعد عقدا يلتزم بموجبه البائع اتجاه المشتري بتحويل ملكية أو جزء من العقار، مقابل دفعات متقطعة أو مؤجلة من ثمن البيع ودفع أجرة كراء إلى غاية تاريخ تحقيق الشراء، وهذا برضاه وبعد انتهاء مدة التمتع بالعقار مقابل أجرة¹.

وتتولى مهمة التكفل والإشراف وتسيير عمليات البيع عن طريق الإيجار وكالة تحسين وتطويره ، هذه الوكالة التي أنشئت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 مايو 1991 الجريدة الرسمية العدد 25 ، وهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري موضوعة تحت وصاية وزارة السكن ، العمران والمدينة .

2/ أحكام البيع الإيجاري :

أ- شروط البيع الإيجاري :

يتاح البيع لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني ملكية كاملة ، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه ، ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون ، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لشخص واحد².

- يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولية لا تقل عن 25 % من ثمن المسكن .

- يتم خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى أجل لا يتجاوز 20 عاما.

- يجب أن يتم تسديد مبلغ القسط الأخير قبل أن يبلغ المستفيد من العمر 65 عاما.

- يتم إعداد عقد البيع بالإيجار من طرف الهيئات المتعهدة بالترقية العقارية في حالة قيام المستفيد بتسديد نسبة 5 % من ثمن المسكن عند استلامه له ، والتزامه بشروط تسديد الأقساط وفق آجالها كما هو منصوص عليه في المادة 08.

- في حال عدم تسديد كل قسط وبعد إعفاء شهر من حلوله يتم تطبيق زيادة 2% من المبلغ القسط الشهري وفي حالة عدم تسديد 3 أقساط شهرية يفسخ العقد البيع بالإيجار من المستفيد ويكون للمتعهد بالترقية العقارية مباشرة الدعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم في المسكن³.

¹ - عرعار الياقوت ، مرجع سابق ، ص 60.

² - حمليل نوار ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة البحث ، العدد 5 ، جامعة تيزي وزو ، 2007 ، ص 178.

³ - عرعار الياقوت ، مرجع سابق ، ص 62.61

ب/ إجراءات البيع الإيجاري :

سنناول تحت عنوان الإجراءات السابقة لإبرام عقد البيع بالإيجار ، بداية من طلب الاستفادة ثم إجراءات تحرير العقد والإجراءات التالية له :

ب/1- الإجراءات السابقة للعقد :

بعد وضع طلب الشراء لدى المياكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره يسلم الطلب لدى الشباييك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا الوثائق التالية المذكورة في المطبوع النموذجي ، تسجيل الطلبات وفق ترتيبها الزمني فور استلامها في سجل يرمقه ويوقعه المدير العام الوكالة أو من يمثله ، تعالج هذه الطلبات من طرف لجنة خاصة حددت تشكيلتها من طرف الوزير المعفى تتوج أعمال اللجنة بمحضر يوقعه جميع أعضائها يتضمن الأشخاص الذين عولجت ملفاتهم وقبلت ، وأخيرا تسجيل قائمة المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية ، تفتح على مستوى المديرية العامة للوكالة ، تتم البقية على النحو الذي فصلناه سلفا ، عند دفع القسط الأول 10 % للمستأجر المستفيد أن يطالب بتحرير عقد البيع بالإيجار أمام الموثق وذلك قبل تسليم مفاتيح المسكن .

ب/2- الإجراءات اللاحقة لإبرام عقد البيع الإيجاري :

• التوثيق :

كون العقد يرد على عقار فنزولا عند نص المادة 12 من الأمر 70-91 و المادة 324 من القانون رقم 88-14 فإن العقد يجب تحريره في شكل رسمي ، وذلك تحت طائلة البطلان ، وهذا ما أكدته المادة 17 من المرسوم رقم 01-105 بنصها على مايلي " يحرر عقد البيع بالإيجار لدى مكتب التوثيق ويجب أن يحدد العقد الطابع الموقوف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط " .

يلتزم الموثق بتحرير عقد البيع بالإيجار وفقا لنموذج الذي أعدته الوزارة مبينا بذلك شروط العقد والتزامات كل الأطراف .

• التسجيل :

هي عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ، و نيابة عن زبائنه فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ، ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا ، في أجل يحددها الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 1976/12/09 المعدل والمتمم و المتضمن قانون التسجيل.

وتسجل العقود الموثقة التي تم تلخيصها مسبقا في كشوف معدة من طرف المحررين على النسخ الأصلية ، و يجب إيداعها لدى مصلحة التسجيل في نفس الوقت الذي تقدم فيه هذه الدفاتر والنسخ الأصلية ، فيسجل عقد البيع بالإيجار على غرار كل العقود الموثقة.

• إجراء الشهر :

يلعب الشهر وظيفة هامة في إعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقارات و الحقوق المترتبة عليها ، لذا سماه البعض بالإعلان العقاري بدلا من الإشهار العقاري.

إذا نظرنا إلى الأثر الموقوف للملكية الذي يتضمنه البيع بالإيجار الذي تنص عليه المادة 17 من المرسوم 105-01 التي تجعل نقل الملكية لا يتم إلا عند التسديد النهائي لكل الأقساط ، فسوف نجيب بالنفي ، أي لا ضرورة لإشهار عقد البيع بموجب عقد البيع بالإيجار فلا ضرورة لإشهاره.

لكن إذا نظرنا إلى العقد بجانبه الإيجاري ستشدد انتباهنا مدة هذا الإيجار التي ستدوم إلى غاية 20 سنة أو 25 سنة على الأكثر ، و تطبيقا لنص المادة 17 من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام تأسيس السجل العقاري التي تنص على ما يلي: " إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها " .

من خلال المادة السابقة نستخلص إن الإيجارات طويلة الأمد يجب إشهارها، وإن لم تكن تتضمن نقلا لحق عيني، لكن العبرة من وراء إشهارها هي الاحتجاج بهذا الانجاز بين الأطراف وفي مواجهة الغير، ما دامت مدة الإيجار في البيع الإيجاري تفوق 12 سنة فنرى ضرورة إشهارها وفقا للأوضاع المقررة قانونا¹.

¹ - تحليل نواردة ، مرجع سابق ، ص 180.179

● نقل ملكية المسكن :

لم يكن المرسوم رقم 105/01 ولا المراسيم المعدلة له واضحة في شأن نقل ملكية المسكن ، فقد اكنفى بجعل نقل الملكية موقوفا على دفع كل الأقساط دون تحديد الإجراء الناقل للملكية.

فإذا كان الأمر كذلك فهو غير معقول لأن الشهر الذي شرحناه سابقا لم يتعلق بالملكية إنما بالإيجار فلا يعقل شهر الملكية وهي لم تنقل بعد ولا يمكن شهر الملكية. بموجب نفس العقد بعد 20 سنة من يوم انتقال الملكية لا نوافق تماما هذه الفرضية ، إنما نتوجه لفرضية أخرى وهي تحرير عقد جديد بعد الانتهاء من دفع الأقساط يكون موضوع العقد هنا هو تكريس البيع النهائي مع عرض البيع الايجاري الأول، عدى هذا العرض سيحرر الموثق البيع وفق الإجراءات والأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ويسجل ، ثم يشهر في المحافظة العقارية ، وتنتقل بذلك الملكية خالصة للمشتري وبصورة نهائية .

وما يدعم رأينا هذا هو أحد البنود التي يتضمنها البيع الايجاري في حد ذاته إذ ينص في المادة 11 منه على ما يلي : " تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المنزل بكامله ، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به " .

الفرع الثالث : القرض الايجاري :

1- / تعريفه :

هو عبارة عن عملية يقوم بموجبها بنك أو مؤسسة مالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا لذلك ، بوضع آلات أو معدات أو أية أصول مادية أخرى بحوزة مؤسسة مستعملة على سبيل الإيجار مع إمكانية التنازل عنها في نهاية الفترة المتعاقد عليها ويتم التسديد على أقساط يتفق بشأنها تسمى ثمن الإيجار¹ . والمشرع الجزائري عرف القرض الايجاري بموجب المادة الأولى من الأمر رقم 09/96 المؤرخ في يناير 1996 لمتعلق بالاعتماد الايجاري² على أنه: عملية تجارية ومالية يتم تحقيقها من قبل البنوك والمؤسسات المالية أو شركة تأجير مؤهلة قانونا ومعتمدة صراحة بهذه الصفة مع المتعاملين الاقتصاديين الجزائريين أو الأجانب وأشخاصا طبيعيين كانوا أو معنويين تابعين للقانون العام والخاص.

¹ - الطاهر لطرش ، مرجع سابق ، ص 76 .

² الجريدة الرسمية العدد 552 المؤرخة في 2003/06/27

● نقل ملكية المسكن :

لم يكن المرسوم رقم 105/01 ولا المراسيم المعدلة له واضحة في شأن نقل ملكية المسكن، فقد اكتفى بجعل نقل الملكية موقوفا على دفع كل الأقساط دون تحديد الإجراء الناقل للملكية.

فإذا كان الأمر كذلك فهو غير معقول لأن الشهر الذي شرحناه سابقا لم يتعلق بالملكية إنما بالإيجاز فلا يعقل شهر الملكية وهي لم تنقل بعد ولا يمكن شهر الملكية بموجب نفس العقد بعد 20 سنة من يوم انتقال الملكية لا نوافق تماما هذه الفرضية، إنما نتوجه لفرضية أخرى وهي تحرير عقد جديد بعد الانتهاء من دفع الأقساط، يكون موضوع العقد هنا هو تكريس البيع النهائي مع عرض البيع الإيجاري الأول، عدى هذا العرض سيحرر الموثق البيع وفق الإجراءات والأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ويسجل، ثم يشهر في المحافظة العقارية، وتنتقل بذلك الملكية خالصة للمشتري وبصورة نهائية.

وما يدعم رأينا هذا هو أحد البنود التي يتضمنها البيع الإيجاري في حد ذاته إذ ينص في المادة 11 منه على ما يلي : "تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المنزل بكامله، تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام الموثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقا للتشريع المعمول به".

وتكون قائمة على عقد الإيجار يمكن أن يتضمن أو لا يتضمن حق خيار الشراء لصالح المستأجر، وتتعلق فقط بأصول منقولة وغير منقولة ذات الاستعمال المهني أو بالمحلات التجارية أو بمؤسسات حرفية.

ويمكن تعريفه على أنه "عقد إيجار الأصل منقول أو عقار مرفق بتعهد أحادي الجانب بالبيع بسعر يأخذ في اعتبار مبالغ الإيجار المحصلة حتى رفع خيار الشراء" أي أنه عبارة عن عقد يلتزم بموجبه المستأجر بمنافع وخدمات أصل معين يعود للمالك بعد فترة محددة.¹

¹ قاسيمي آسيا. مرجع سابق ص 84.

2/ خصائص القرض الإيجاري:

باعتبار القرض الإيجاري فن مالي ووسيلة للتمويل فإنه بالمعادلة البسيطة التالية:

أ/ جانب التمويل : هو علاقة تمويلية ذات أبعاد ثلاثية فنعتبر عنها في بالمعادلة البسيطة التالية :

- المورد: أو منتج السلع الإنتاجية من الأجهزة وغيرها، حيث يعرضها على المستخدمين قصد تسويقها وزيادة بذلك مبيعاتها وإنتاجيته منها.
 - المؤجر أو الوسيط المالي: وهو المصرف المتخصص أو المؤجر الذي يبحث عن وسيلة لتوظيف مدخراته والحصول على عوائد مرتفعة، وهو يفضل التوظيف الانتمائي طويل الأجل.
 - المستأجر أو المشرع: هو الذي يرغب في تطوير طاقته الإنتاجية و توسيعها.
- ب/ الجانب المالي: يتجلى هذا الجانب بالنسبة للمؤسسة المقرضة وبالنسبة للمستأجر
- ب/1 بالنسبة للمؤسسة المقرضة: يكمن هذا الجانب في نقطتين هما:

• ائتمان طويل الأجل:

حيث أن الأمر المتعلق بتمويل أجهزة وآلات إنتاجية تكون مرتبطة بالمدة المتوسطة أو الطويلة، ولقد ساهم الائتمان في حل مشكلة في التوظيف طويل الأجل وتوفير الموارد اللازمة، لذلك بعد أن كانت هنالك صعوبة في توفر مصادر التمويل التقليدية والموارد الكافية لتغطية التجهيزات الإنتاجية دام التشغيل المستمر وطويل المدى.

- مشاكل التخطيط المالي: تعترض مؤسسة القرض الإيجاري في مخططها المالي مشاكل تكمن في أمرين:
 - مشاكل مرتبطة بالمستأجر: يكمن المشكل الأساسي في وفاء المستأجر بالدفع إذ إفلاسه ينجر عنه إجراءات قانونية طويلة لإرجاع المعدات للمؤجر، بالإضافة إلى هذا يجد المؤجر نفسه أمام المنافسة على مستوى إعادة الإيجار أو بيع المعدات مع بائعين آخرين للتجهيزات المستعملة مما يلزم مؤسسة القرض الإيجاري على إنشاء مستودع لتخزين العتاد، ومنه يجب أن تتحمل تكاليف التخزين، ولكي تتفادى مؤسسة القرض الإيجاري هذا المشكل تقوم بتحليل اختباري حول المستأجر عن طريق فحص وضعيته الميزانية وجداول حسابات النتائج لعدة دورات متتالية.

- مشاكل مرتبطة بالتمويل: عمليات القرض التجاري هي عمليات تحتاج لرؤوس أموال هامة، بحيث تلتزم مؤسسة القرض التجاري بتكوينها أو البحث عنها في الأسواق المحلية أو الخارجية، كما تتفاوض هذه المؤسسات فيما يخص التمويل مع المنشآت المالية والبنوك بواسطة درجة ضماناتها.

ب/ 2 بالنسبة للمستأجر:

يعتبر القرض التجاري كتمويل خارجي يسمح للمشاريع باستعمال أصل دون دفع قيمة مرتفعة، والقيام بالاستثمار ومنه تحقيق سيولة هامة أو عائد مرتفع، ومن أجل هذه الأسباب يستعمل المستأجر القرض التجاري كوسيلة لتمويل استثماراته بنسبة 100% ولا يستطيع أن يجد نفس الامتيازات في القروض الكلاسيكية إن دفعات قيمة الإيجار المحددة شبيهة بالأقساط السنوية لتعويضات القرض كم يمكن أن تدخل في القيمة المتبقية التي يدفعها المستأجر إذا أختار أدواره أن يحصل على ملكية الأصل.¹

3/ تصنيفات وأنواع قرض الإيجار:

لقد بدأ قرض الإيجار في التنوع والتطور منذ زمن ليس بالبعيد خاصة في البلدان الأنجلو سكسونية، وإن فهم هذا النوع يبدو ضروريا لتحقيق فهم أكثر وتصور ليشتمل قرض الإيجار وهناك عدة معايير لتصنيف القرض التجاري اخترنا التصنيف على طبيعة العقد. الائتمان التجاري حسب طبيعة العقد وحسب هذا التصنيف هناك نوعين من الائتمان التجاري، الائتمان التجاري المالي و الائتمان التجاري العملي:

أ/ القرض التجاري المالي:

في هذه الحالة يعطي المؤجر إجمالي استثماره مع هامش الربح، بواسطة قبض دفعات الإيجار وكيفيات انقضاء هذا الأخير المتضمنة في العقد، ويوجد تحويل للملكية في نهاية الإيجار، والمبدأ المعمول هو مواجهة خطر الزبون، وليس خطر السوق من جانب المؤجر وتكون عندئذ ملكية المؤجر شكلية فقط إذا تأخذ الطابع القانوني ولا تشكل إلا ضمان إضافي لصالح المؤجر ويتعلق الأمر بنسبة للمستأجر بتمويل الاكتساب.

ومثل ما يظهر في هذا النوع من قرض الإيجار، فهو أداة مالية بحتة والجهات المخولة لممارسة هذا النوع هي جهات مصرفية مختصة.

ب/ القرض التجاري العملي (التشغيل):

¹ www.walidarab.com 08/05/2015 h 10 :30

التأجير التشغيلي يعرف أنه نظام تجاري يحقق استفادة ممكنة للأصل الرأسمالي، وبالتالي يتم تأجير الأصل لفترة طويلة نوعا ما ولعدد من المستأجرين، الأمر الذي يسمح بأن يقوم المؤجر باسترداد الأصل التأجيري مرة ثانية لمستأجر آخر وبقيمة إيجابية، تختلف باختلاف ظروف الادخار ومرونة الطلب على المنفعة التي تحققها.¹

المطلب الثاني: دعم الدولة لمشاريع الرقية العقارية

إلى جانب تقديم مجموعة الصيغ (القروض، البيع الإيجاري، القرض الإيجاري) في إطار تمويل الترقية العقارية فإن الدولة تقوم بتقديم دعم سواء بالنسبة للمرقيين العقاريين أو الأفراد، وذلك لعدم كفاية الصيغ الممنوحة للتمويل للحصول على السكن بالنسبة لبعض فئات المجتمع، كما أن هناك فئات ليس بإمكانها استعمال تلك الصيغ أساسا، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في هذا المجال وهذا عن طريق التنازل عن عقارات أو تخفيض أسعار الأراضي (الفرع الأول) وكذلك عن طريق الإعفاءات الضريبية (الفرع الثاني) والصندوق الوطني للسكن (الفرع الثالث) وصندوق معادلة الخدمات الاجتماعية (الفصل الرابع)

الفرع الأول: دعم الدولة عن طريق التنازل العقارات وتخفيض الأسعار

يقر القانون تخفيضات في أسعار الأراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ويركز المشرع الجزائري في هذا المجال على الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي والتي تشمل كل من السكن العمومي الإيجاري والسكن المدعم، وهذا الأخير بدوره يشمل كل من السكن الاجتماعي الترقوي المدعم والسكن الريفي والسكن الموجه للبيع بالإيجار، فالأراضي المخصصة لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تستفيد من تخفيض في سعرها يتحدد حسب كل نوع، وهناك عدة نصوص قانونية نظمت مسألة التنازل والتخفيضات بدءا من القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية.²

حيث تنص المادة 110 منه على: "عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من أملاك وطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بهما يحدد الثمن، ويتم التنازل وفقا للإجراءات المقررة"، فنص المادة أحال مسألة تحديد ثمن التنازل عن العقارات للأملاك الوطنية للتنظيم دون إشارة واضحة إلى أي نوع من الأملاك وتنفيذا له صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة

¹ قاسمي آسيا، مرجع سابق، ص 85.

² 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52، موقعة في 1990/12/02

الأموال الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك¹، والذي قرر أن العقارات التابعة للدولة المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء لفائدة المتعاملين العموميين أو الخواص على سبيل التراضي على خلاف الأحكام العامة²، التي تفرض أن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن التخفيضات الممنوحة في حال عدم تنفيذ التنازل عن طريق البيع بالمزاد العلني.

غير انه في البيوع بالتراضي يجب موافقة الوزير المكلف بالبناء والتعمير وترخيص من الوزير المكلف بالمالية، كما تحدد شروط استعمال العقارات المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط تحديد كفيات فسخ البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم عن التزامهم³، وحسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ويضبط كفيات ذلك المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03/93 المؤرخ في 1993/12/08⁴ والذي هو ملغى فإنه إذا تم البيع بالتراضي للعقارات التابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية أو هيئات ذات منفعة عمومية مكتملة بإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المعنية في مناطق الترقية وفقا للتنظيم المعمول به.

أما المناطق الأخرى فيكون تخفيض أسعارها حسب معدلات تحدد بقرار مشترك من الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء⁵، وتحدد في دفاتر شروط كفيات وشروط استعمال العقارات، المتنازل عنها من قبل المتنازل لهم والتزاماتهم خاصة فيما يتعلق بتحديد قيمة المساكن ذات الطابع الاجتماعي أو القطع الأرضية ذات الطابع الاجتماعي المنجزة على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي، كما تحدد تلك الدفاتر كفيات فسخ البيوع وكفيات إعادة دفع المبلغ لهم في حالة عدم مراعاة الوجهة المخصصة لها الأملاك⁶ المنجزة أو وجه استعمالها.

أما بالنسبة لكيفية التخفيضات فقد نصت المادة 161 من القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية⁷ على: "مع مراعاة المخططات الرئيسية للتهيئة والتعمير يمكن التنازل عن الأراضي العارية والمتوفرة والتابعة للأملاك الدولة الخاصة التي تعتبر ضرورية لإنجاز مشاريع استثمارية يقوم

¹ المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، الجريدة الرسمية عدد 60 المؤرخ في 1991/11/24.

² - نص المادة 1/12 من المرسوم التنفيذي 454/91، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.

³ - المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك.

⁴ - المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08، الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 1993/12/12.

⁵ أنظر المادة 02/13 من المرسوم التشريعي 454/91، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفية ذلك، المعدل بموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي 303/93.

⁶ أنظر نص المادة 4 و3/12 ونص المادة 3/13 من نفس المرسوم التنفيذي المعدل بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي 03/93.

⁷ القانون 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية الجريدة الرسمية عدد 65، مؤرخة في 1991/12/18.

بها مقيمون وغير مقيمون بالتراضي وبمقابل مالي لفائدة المستثمرين المعنيين، وذلك على أساس دفتر أعباء يحدد شروط إنجاز التنازل وكيفيات الإلغاء في حالة عدم وفاء المتنازل له بالتزاماته، يطبق التخفيض على القيمة التجارية للأراضي، المتنازل عنها لفائدة الاستثمارات في النشاطات المعترف بأولويتها في المخططات الوطنية السنوية و/أو نشاطات التصدير وذلك حسب النسب التالية:

- 80% عندما تكون الاستثمارات في المناطق الواجب تنميتها.

- 25% عندما لا تكون في المناطق المشار إليها أعلاه.

تحدد شروط وكيفيات تطبيق أحكام هذه المادة عن طريق التنظيم".

وللاستفادة من التنازل عن العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة اشترط القانون شروط تتعلق بالمستفيد من التنازل (أولاً) وشروط تتعلق بالعقارات القابلة للتنازل (ثانياً).

• أولاً: المستفيدون من التنازل

تنص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15/04/2003¹ على: "يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 12 و1 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 06 جمادى الأولى عام 1412 الموافق لـ 23/ نوفمبر 1991 والمذكور أعلاه، شروط وكيفيات التنازل بالتراضي للمتعاملين العموميين أو الخواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة و معدة للاستعمال في إنجاز عمليات ترميم أو بناء يتم تحديد شروط وكيفيات التنازل بالتراضي لفائدة التعاونيات العقارية عن طريق تعليمة مشتركة بين الوزراء المكلفين بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والعمران"، وبالتالي ما يفهم من نص المادة أن الأشخاص المستفيدون من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأمولاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميون أو الخواص.

• ثانياً: العقارات القابلة للتنازل

تنص المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات الترميم أو البناء على: "يجب أن تكون العقارات المبنية أو الغير مبنية التي يمكن التماس شراؤها:

- تابعة للأمولاك الخاصة للدولة.

¹ القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 15/04/2003، الجريدة الرسمية، عدد 35، المؤرخة في 25/05/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات الترميم أو البناء.

- غير مخصصة أو محتمل تخصيصها لأغراض خدمات أو تجهيزات عمومية.
 - واقعة في القطاعات الحضرية أو قابلة لل عمران، كما هو محدد في الأدوات الخاصة بالتهيئة والتعمير أ
المخصصة لاستيعاب برامج انجاز السكن الريفي المدعم.
- وفيما يخص العقارات المبنية، لا تشمل العملية إلا العقارات المبنية، التي ينبغي إعادة تأهيلها أو استعادة أرضها حسب الشروط التقنية المحددة في دفتر الشروط الخاصة بالمجموعة السكنية المقصودة".

غير أنه يمنع التنازل عن الأراضي ذات القيمة العالية أو تلك التي تكون جيوب عقارية إلى جانب الأراضي الفلاحية بصفة عامة، التي يجب الحفاظ عليها و الأراضي التي تشكل جيوب عقارية هي الأراضي الواقعة داخل المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير تتميز بقيمة حضارية عالية، فلا يتم التنازل عنها مهما كانت طبيعة المشاريع التي سيتم إنجازها إلا تلك المتعلقة بالتجهيزات العمومية و يتم التنازل عنها بالمراد العلني ليس بالتراضي.

● ثالثا: قرار التنازل عن العقارات الخاصة التابعة للدولة

قبل إصدار قرار التنازل عن القرارات يتعين على المرقى العقاري العمومي أو الخاص المترشح لطلب شراء عقار أن يقدم ملف يتضمن الوثائق التالية:

- طلب يبين طبيعة البناءات والهياكل المقررة وبرامجها وتشكيلتها، وكذلك مواصفاتها الرئيسية ومساحة القطعة اللازمة وموقعها والاحتياجات التي يقتضيها المشروع (مياه. غاز...) ونوع الارتفاعات والإضرار المحتملة.
- مشروعا تمهيدا للإنجاز المزمع يشمل على الخصوص كشفا وصفيا وتقديريا للعملية أو آجال إنجاز المشروع وخططا للأشغال أو تصميم إجمالي للمشروع إذا كانت القطعة الأرضية معروفة.
- خطة تمويل تبين مبلغ، المساهمة الشخصية للمترشح، ومبلغ القروض المالية التي منحها أو يمكن أن يتصرف فيها مرفقا بالوثائق التي تثبت ذلك.
- نسخة من السجل التجاري.
- نسخة من القانون الأساسي بالنسبة للأشخاص المعنوية.
- ويتوجب على المرقى العقاري أن يرسل الملف كاملا في سبعة (7) نسخ إلى الوالي المختص إقليميا ويقوم هذا الأخير بعرضه أمام اللجنة التقنية الولائية خلال خمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداعه¹، تقوم اللجنة ب:

¹ لطيفة طالي، مرجع سابق، ص 98.

- ضمان إشهار الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والمخصصة لاستيعاب مشاريع الترقية العقارية.
- البت في كل الطلبات المقدمة.
- فحص مدى توافق هذه المشاريع مع أدوات التهيئة والتعمير في حالة وجودها في الموقع المطلوب التنازل عنه¹.

وإذا رأى الوالي أنه من المفيد عرض الأمر، بالاستناد إلى الملف المعد وتقرير اللجنة التقنية للولاية على وزراء الداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن، والعمران لاتخاذ القرار النهائي على مستواها ويتم البت في القرار من قبل الوزراء المعنيين في أجل ستين (60) يوماً، وفي حالة قبول الطلب يجب أن يكرس بقرار من الوالي، يرخص بالبيع إلى مصالح المعنية بقرار الوالي يعتبر نقطة الانطلاق للعملية، ويتم إعداد عقد البيع من طرف إدارة أملاك الدولة خلال أجل ثلاثين (30) يوماً وذلك بعد دفع سعر التنازل والأتعاب المترتبة على الصفقة، على أن يلحق بالعقد دفتر الشروط مطابق لدفتر شروط الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية والغير مبنية التابعة للأموال الخاصة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء.

الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعاً جداً، ويوجد العديد من التطبيقات سندرج النماذج الأساسية للإعفاءات الضريبية في مجال الترقية العقارية كوسيلة لدعم النشاط العقاري ككل، وستتناول الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد (أولاً)، ثم الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين (ثانياً)

● أولاً: الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد.

ستكلم على النموذجين لبيان الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد الأول يتمثل في الإعفاء م رسوم العقود المتضمن نقل الملكية، والثاني يتمثل في الإعفاءات التي يستفيد منها في تسجيل رهون الرسمية.

¹ أنظر المادة 5 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/04/05 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية للأموال الخاصة للدولة و المخصصة لانجاز عمليات البناء والتعمير .

1/ الإعفاءات من رسوم تسجيل العقود والمتضمن نقل الملكية:

مثال ذلك ما تنص عليه المادة 20 من القانون رقم 21/04 المؤرخ في 29/02/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005¹: "تضاف فقرة سابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل تحرر ما يلي: " سابعاً: تعفي من رسوم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 من القانون التسجيل عمليات بيع البناءات، ذلت الاستعمال الرئيسي للسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي، السكن الريفي" كما ورد في المادة 22 من نفس القانون إعفاء رسم الإشهار العقاري، كل من العقود التالية: "10 العقود المتضمنة بيع محلات ذلت استعمال سكني جديد أنجزها المتعهدون بالترقية العموميون أو الخواص، في إطار برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية، ولاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي" وهذه الإعفاءات الموجهة خاصة لصالح المشترين المستفيدين من دعم الدولة.

2/ الإعفاءات من رسوم تسجيل الرهون الرسمية:

تضمن نص المادة 58 من الأمر 27/95 مؤرخ في 30/12/1995 المتضمن قانون المالية لسنة 1996²، إعفاء عقود الرهن التي تبرم كضمان لقروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية كما يلي:

"تعديل المادة 4/353 من قانون التسجيل وتحرر كما يأتي: المادة 4/353 تعفي من الرسم الإشهار العقاري:....."

3- إن العقود المتعلقة بامتلاك عقارات من قبل البنوك والمؤسسات المالية التالية التي يسري

عليها قانون رقم 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلقة بالنقد والقروض في إطار اعتماد

إيجاري عقاري أو أي قرض مماثل آخر مخصص لتمويل الاستثمارات التي يقوم بها المتعاملون

الاقتصاديون لأغراض تجارية وصناعية وزراعية أو لممارسة مهنة حرة، وهو ما يخفف على المقترض عبء تسجيل الرهن كضمان لقرضه لدى البنك أو المؤسسة المالية نتيجة لإعفاء الكلي من رسم الشهر العقاري المفروض على تسجيل الرهن الرسمي.

¹ القانون 21/04 ، المؤرخ في 29/02/2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85، المؤرخة في 30/12/2004.

² الأمر 27/95 المؤرخ في 30/12/1995، المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 82، المؤرخة في 31/12/1995.

• ثانياً: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين:

تناول نموذجين أساسيين الأول نص المادة 44 من القانون رقم 02/98 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998¹: "تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقية وفقاً للمقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات، يحدد دفتر الشروط وكيفية تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين، المكلف بالمالية والسكن"، أما النموذج الثاني فيتمثل في نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005: "تم أحكام المادة 353-خامساً من قانون التسجيل بفقرتين 10 و 11 كما يلي:

10- "العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العمومية أو الخواص أراضي أساسية موجهة إلى إنجاز برامج السكن المستفيد من الدعم المالي للخرينة العمومية لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي....." وذلك لتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق المرقين العقاريين ككل الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين، تقرر لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموماً ونشاط الترقية العقارية تحديداً خاصة، وإن المرقى العقاري يساهم بشكل مباشر في الحد من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

الفرع الثالث: الصندوق الوطني للسكن (CNL).

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم مالياً للحصول على ملكية السكن لذلك ندرس نشأة الصندوق الوطني للسكن (أولاً)، ثم مهام الصندوق (ثانياً)، تدخلات الصندوق (ثالثاً)، الشركاء والعملاء في الصندوق (رابعاً).

• أولاً: نشأة الصندوق الوطني للسكن:

أنشئ الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء

¹ القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31، يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، العدد 89، المؤرخة في 1998/12/31.

الصندوق الوطني للسكن حيث تنص المادة الأولى منه "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار ص.و.س يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقاً للتشريع المعمول به " وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91¹، المؤرخ في 12 ماي 1991 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 11/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن². والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويعتبر الصندوق تاجراً في علاقته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها في قانونه الأساسي³

• ثانياً: مهام الصندوق الوطني للسكن⁴

يقوم الصندوق الوطني للسكن بالوظائف التالية:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير لائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانته، وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
 - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لاسيما السكن الاجتماعي، عن طريق البحث عن موارد للتمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها.
- وبهذه الصفة يكلف الصندوق الوطني للسكن بما يلي :
- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن لاسيما ذي الطابع الاجتماعي.
 - يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التنظيم والتشريع المعمول بهما ويسيرها.
 - ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات وتسييرها.
 - يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان لاسيما السكن ذا الطابع الاجتماعي.
 - ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن.
 - يقدم خبراته المالية والتقنية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية، ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره¹

¹ المرسوم التنفيذي رقم 144/91 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29/05/1991.

² الجريدة الرسمية العدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994.

³ المادة 01 الفقرة 2/1 من المرسوم التنفيذي، رقم 195/91 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

⁴ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 87.

● ثالثاً: تدخلات الصندوق :

يسير الصندوق عبر المهام المكلف بها كل نظم الإعلانات للبناء المقدمة لمتعهدي البناء أو للأشخاص مباشرة في إطار السكن، وعلى هذا الأساس يتولى وحساب الدولة وبالتعامل مع الجماعات المحلية، أصحاب المشاريع المتعهدين بالترقية العقارية وكذلك المستفيدين بصفة فردية من الإعلانات لتسيير التمويلات العمومية المسخرة سنويا لفائدة:

- برامج السكن الريفي الاجتماعي الايجاري بحجم متوسط يبلغ 60.000 وحدة سكنية كل عام لفائدة المواطنين ذوي الدخل الضعيف.
 - برامج سكنية مدعمة بحجم متوسط يبلغ 40.000 وحدة سكنية كل عام يوجه للفئات التي لا يتجاوز دخلها 40.000 دج.
 - برامج سكنية ترقية مدعمة ضبطت في إطار شراكة مع البنوك المانحة للقروض السكنية منها (CNEP.BANQUE.CPA.BDL. BNA) .
- وهذه الإعلانات تأخذ شكل دعم مقدم من طرف الدولة يضاف المستفيد من القرض يتحدد حسب مستوي المستفيدين، وذلك في إطار برامج سكنية تأخذ الأشكال الآتية :
- برامج سكنية موجهة للبيع بالإيجار.
 - برامج امتصاص السكن القصديري وترميم وصيانة البناءات .
 - برامج لإعانة السكن الريفي (برنامج 2002) .

● رابعاً: الشركاء والعملاء في الصندوق² .

يتعامل الصندوق في إطار نشاطاته مع العديد من الأطراف :

¹ ابتسام طوبال، تقييم مساهمات البنوك التجارية لتمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - مذكرة ماجستير كلية علوم اقتصادية وعلوم التسيير جامعة منتوري، قسنطينة 2004.2005 ص102.

² ابتسام طوبال ، مرجع سابق ، ص 103

- أصحاب المشاريع العمومية : الولايات ممثلة في مديريات السكن والتجهيز العمومي ومديرية العمران والبناء.
- المجالس الشعبية البلدية .
- المتعهدين العقاريين العموميين: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL دواوين الترقية العقارية OPGI ، مؤسسات ترقية السكن العائلي OPLF و الوكالات العقارية .
- المتعهدين العقاريين الخواص و الشركات المدنية العقارية والتعاونيات العقارية .
- البنوك التجارية المتدخلة بالقروض العقارية .
- المؤسسات المالية .
- صناديق و مؤسسات التعاون والتمويل الأجنبي .
- المواطنون المستفيدون بصفة فردية من إعانة الدولة في مجال السكن .

الفرع الرابع: صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

أولاً: نشأة الصندوق

أنشئ الصندوق بمقتضى القانون رقم 83 - 16 بتاريخ 02 يوليو 1983 و من أهدافه الرئيسية :

- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة و الهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية .
- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط ، ولهذا الغرض فهو مكلف على وجه الخصوص بما يلي :
- دراسة و تحديد ووضع كفاءات توزيع الموارد بين مختلف اللجان المكلفة بالخدمات الاجتماعية
- الإسهام في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية، والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم في تمويلها .
- القيام بالدراسات والأبحاث التي تستهدف التطور المنسجم للخدمات الاجتماعية وقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 96- 74 المؤرخ في 1996/02/03 (يتم المرسوم رقم 82-179 المؤرخ في 1998/05/15 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية و كيفية تمويلها) في مادته الثالثة يضيف إلى مهامه تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العملاء الأجراء .

● ثانيا: الطبيعة القانونية للصندوق .

يتمتع الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي حسب ما ورد في المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 96- 75 المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره .

وجاء المرسوم التنفيذي 98- 80 ليغير من طبيعة الصندوق ليجعله مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي¹ .

● ثالثا : مهام الصندوق .

تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها لاسيما الأحكام المادة 03 من قانون رقم 83 / 16 المؤرخ في 21 جويلية 1983 فيما يأتي :²

- العمل على ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المتساوي، والتضامن بين العمال الإجراء في جميع قطاعات النشاط .
- المشاركة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن _ ذو الطابع الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل الموارد من أجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء و لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة.
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف السكن للعمال الأجراء .
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الإجراء.

● رابعا: التنظيم و السير للصندوق

يشرف على الصندوق مجلس إدارة و سيره مدير كما يحدد الوزير الوصي بقرار التنظيم الداخلي للصندوق بناء على اقتراح من المدير بعد موافقة مجلس الإدارة ، يتكون مجلس الإدارة من 28 عضو منهم خمسة عشر ممثلا من العملاء الأجراء خمسة ممثلين عن المستخدمين، ممثل واحد عن وزير المكلف بالسكن و ممثل واحد عن

¹ نظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 73 المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتعلق بكيفيات تنظيم و سير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .

² أنظر المادة 05 من المرسوم نفسه .

الوزير المكلف بالجماعات المحلية وممثل واحد عن الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية وممثل واحد عن الوزير المكلف بالمالية، وممثل عن وزير المكلف بالتخطيط، وممثل واحد عن الوزير المكلف بالتضامن الوطني وممثل واحد عن مستخدمي الصندوق .

يمكن لمجلس الإدارة أن يستشير أي شخص أو أي مؤسسة من شأنها أن تفيده في مداولاته. يعين أعضاء مجلس الإدارة بقرار من الوزير المكلف بالوصاية لمدة ثلاث سنوات، قابلة للتجديد باقتراح من منظمات العمال النقابية الأكثر تمثيلا على المستوى الوطني بالنسبة لممثلي العمال الأجراء وذلك وفقا لنسبة تمثيلها السلطة السلمية العليا في الهيئة أو المؤسسات المعنية التي ينتمي إليها الأعضاء الذين يمثلون السلطات العمومية، منظمات المستخدمين المهنية الأكثر تمثيلا على المستوى الوطني، بالنسبة لمثلي المستخدمين وذلك وفقا لنسبة تمثيلها، وفي حالة شغور أحد المقاعد يتم تعيين عضو جديد حسب الأشكال نفسها بالنسبة لفترة العضوية المتبقية.

وينتخب رئيس مجلس الإدارة من قبل أعضائه لفترة العضوية، وفي حالة توفقه عن الانتماء إلى المجلس يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، ويساعد رئيس مجلس الإدارة نائب رئيس يختاره المجلس كل سنة من بين أعضائه، وفي حالة توقف نائب الرئيس عن الانتماء إلى المجلس يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها، وفي حالة وقوع مانع للرئيس أو غيابه يترأس نائب الرئيس مجلس الإدارة، كما يحضر مدير صندوق الاجتماعات مجلس الإدارة بصوت استشاري، ويتولى كتابة المجلس ويدير مجلس إدارة شؤون الصندوق عن طريق المداولة، ويتولى وفقا للقوانين و التنظيمات المعمول بها مراقبة الصندوق المذكور وتنشيطه .¹

المبحث الثاني: ضمانات تمويل الترقية العقارية .

إن الأخطار التي تهدد الشخص متنوعة و كثيرة، و التأمينات بمعناها الواسع يقصد بها كل وسيلة تحمي الشخص من الخطر الذي يهدده، و دراستنا سوف نتطرق فيها إلى أنواع التأمينات و سنتناول التأمينات العينية المطلب الأول والتأمينات الشخصية المطلب الثاني

¹ - المواد من 06 إلى 10 هن الرسوم التنفيذي 96- 75 المورخ 03 فيفري 996 المتعلق بكيغيات تنظيم وسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية .

المطلب الأول: التأمينات العينية

إن التأمينات العينية تقوم على أساس تخصيص مال معين من أموال المدين لضمان الوفاء بالالتزام والتأمينات العينية أو الحقوق العينية التبعية في القانون المدني الجزائري تشمل الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص، وحق الامتياز وما يخدمنا في دراستنا هو الرهن الرسمي والذي سنتناوله في الفرع الأول والرهن الحيازي الذي نتناوله في الفرع الثاني، والامتياز في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الرهن الرسمي.

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني الجزائري نجد أن المشرع الجزائري قد تناول أحكام الرهن الرسمي في المواد 882 إلى 936.

• أولاً : مفهوم الرهن الرسمي

1-تعريف الرهن الرسمي:

أ- في التشريع الجزائري :

عرفته المادة 882 من القانون المدني الجزائري: " هو عقد يكسب به الدائن حق عيني على عقار لوفاء دينه يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه ن ثمن ذلك العقار في أي يد كان¹.

ب/ التعريف الفقهي: يعرفه الدكتور محمد صبري السعدي على انه حق عيني تبعي يكسبه الدائن على عقار بمقتضى عقد رسمي بينه وبين مالك العقار ويكون له بمقتضاه أن يتقدم غيره من الدائنين العادين والدائنين التاليين له في الرتبة في استيفاء حقه من المقابل النقدي لهذا العقار في أي يد يكون².

2-خصائص الرهن الرسمي:

يمكننا أن نحمل خصائص الرهن الرسمي في أربع، فهو حق عيني تبعي، عقاري لا يتجزأ

أ- الرهن الرسمي حق عيني:

¹ المادة 882 من القانون المدني الجزائري رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13 .

² الدكتور محمد صبري السعدي ، الواضح فيشرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار هومة ، 2009/2008، ص20.

فهو يتميز بكل ما تتميز به الحقوق العينية حيث يخول لصاحبه سلطة مباشرة على الشيء موضوع الحق، ويستعملها دون وساطة شخص آخر على خلاف الحقوق العينية الأصلية، لا تخول للدائن الحق في استعمال الشيء و استغلاله وإنما تخول له فقط استفاء حقه من المقابل النقدي للعقار المرهون بالأفضلية على غيره من الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة.

ب- الرهن حق عيني تبعي:

فهو تابع لغيره لا ينشأ، إلا تبعا لحق أصلي يقوم على ضمان الوفاء به، وهذه التبعية تسيطر على أحكام الرهن الرسمي أي يتبعه في صحته و انقضائه وهو ما تؤكدته المادة 89 من القانون المدني الجزائري¹.

ج- الرهن الرسمي حق عقاري:

فهو لا يرد إلا على عقار دون المنقول بخلاف الرهن الحيازي الذي يرد على العقار و المنقول،² وقد عرفته المادة 684 قانون المدني الجزائري المال العقاري بأنه: "يعتبر مال عقاريا كل حق عيني يقع على عقار بما في ذلك حق الملكية..."، و على ذلك يمكن أن يرد على حق ملكية الرقبة، و على حق الانتفاع طالما تعلقت هذه الحقوق بعقار.

د- الرهن الرسمي حق غير قابل للتجزئة:

ومعنى عدم التجزئة بالنسبة للعقار المرهون أن كل جزء من العقار يضمن الدين بأكمله، فإذا كانت هناك عدة عقارات مرهونة فكل عقار منها يعتبر ضمانا لكل الدين، أما بالنسبة لعدم التجزئة للدين المضمون هو أن كل جزء من هذا الدين يكون ضامن لكل العتاد المرهون، و لو لدى المدين جزء من الدين فإن العقار لا يتحرر بنسبة تقابل ما انقضى من الدين، بل يبقى الرهن كاملا ضامنا للوفاء وإذا أحال الدائن جزءا من حقه لآخر فإن الحق المحال له يكون مضمون له بالعقار المرهون كله.³ وهذا ما تؤكدته المادة 892 من القانون المدني الجزائري.

• ثانيا: شروط إنشاء الرهن الرسمي:

لا يكون الرهن الرسمي المكتتب ضمانا للتمويل العقاري إلا إذا توافرت الشروط التالية :

¹ د. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية ، 2005، ص 35 . 37 .

² د. محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 21.

³ المرجع نفسه ، ص 22 .

الشرط 1 : أن يكون محل الرهن عقار أو حق انتفاع وارد على عقار.

الرهن الرسمي لا يترتب إلا على العقار و هذا يفسر أن الرهن لا يؤدي إلى نقل حيازة الشيء المرهون إلى المرهن، لأن استبقاء الحيازة للراهن لا يمثل

خطورة على ضمان الدائن لأن العقار شيء ثابت بحيزه لا يستطيع الراهن تبديده أو إخفائه و هذا ما أكدته نص المادة 886 من القانون المدني الجزائري: " لا يجوز أن ينقذ الرهن إلا على عقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك" ¹ .

الشرط 2: أن يكون العقار مما يجوز التعامل فيه و يبيعه في المزاد العلني.

و بمقتضى هذا الشرط لا يصبح أن يكون محلا للرهن الرسمي، أي عقار لا يمكن التصرف فيه على استقلال، كحق الارتفاق منفصلا عن العقار المخدوم أو أي عقار لا تسمح طبيعته بالتصرف فيه كحق الاستعمال الوارد على العقار، وحق السكني إلا بشرط صريح أو مبرز قوي المادة 856 من القانون المدني الجزائري كما لا يجوز رهن أي حق عيني تبقي على عقار، لأن هذا الحق ليست له قيمة في ذاته ولكن قيمته في ذاته ضمان حق الشخصي الذي رتب الحق العيني التبقي لتأمينه، وهذا الشرط نصت عليه المادة 886 من قانون المدني الجزائري فقرة-2- " يجب أن يكون العقار المرهون مما يصح التعامل فيه و يبيعه بالمزاد العلني... إلخ" ² .

الشرط 3: تعيين العقار المرهون تعيينا دقيقا:

خرج المشرع بهذا الشرط عن القواعد العامة التي تجيز أن يكون المحل قابلا للتعيين فاشترط أن يحدد العقار المرهون في عقد الرهن ذاته أو عقد رسمي لاحق و إلا كان باطلا، ويتم تحديد من حيث طبيعته فيذكر منزلا، أو أرض زراعية، أو أرض بناء، ومن حيث موقعه فيذكر اسم المدينة التي يوجد بها واسم المنطقة أو الحي أو الشارع ورقم القطعة إذا كانت أرضا مع ذكر رقم البطاقة العقارية الذي سجل بها العقار في السجل العقاري و هذا ما يطلق عليه مبدأ تخصيص الرهن ³ .

الشرط 04: ملكية الراهن للعقار المرهون:

¹ د، محمد صبري السعدي، مرجع سابق، ص 37 .

² المرجع نفسه، ص 38 .

³ عبد القادر محمد شهاب و محمد بن عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، 2008، ص 282 .

يجب أن يكون الراهن مالكا للعقار المرهون أما إذا كان الراهن غير مالك للعقار فإنه يعد رهنا ملك الغير.

الشرط 05: أن يخضع الرهن الرسمي للإجراءات الشكلية القانونية:

إن الرهن الرسمي يرد على عقار، و لا يرتب أي أثر حتى فيما بين المتعاقدين إلا بإفراغ العقد في ورقة رسمية و منذ شهره في المحافظة العقارية، حيث يكون الشهر عن طريق القيد و الحكمة من ذلك تنبيه الراهن إلى خطورة التصرف المقدم عليه و حمايته من التسرع في إبرامه، و هناك من يرى أن اشتراط

الرسمية قد تقرر لمصلحة الدائن المرتهن باعتبار الرسمية سند قابل للتنفيذ و بالتالي فالرسمية ركز لازم لانعقاد الرهن¹.

- **ثالثا: آثار الرهن الرسمي :** يرتب الرهن الرسمي نوعين من الآثار بالنسبة لطالب التمويل (المدين الراهن) و آثار بالنسبة للممول (البنك الدائن للمرتهن)

أ- آثار الرهن بالنسبة للممول:

يكتسب الدائن المرتهن بالرهن الرسمي حقا عينيا تبعا يخول له :

- التنفيذ على العقار المرهون في أي يد يكون، إذا حل أجل الدين و لم يقم المدين بالوفاء و هذا ما يسمى حق التبعية المنصوص عليه في المادة 911 من القانون المدني الجزائري.

- كما يرتب عقد الرهن الرسمي للدائن المرتهن حق الأفضلية (المنصوص عنه المادة 907 قانون مدني جزائري)².

ب- آثار الرهن بالنسبة لطالب التمويل:

رتب عقد الرهن الرسمي على طالب التمويل أي الراهن، التزامات معينة كما له في مقابل سلطات.

1/ التزامات الراهن:

¹ د ، محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 80 .

² طارق زيادة، التأمينات و رهونات و الامتيازات العقارية، دار النهار للنشر ، بيروت لنان ، 1982، ص 96،97،98.

- التزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن حيث يجب على الراهن أي المقترض قيد الرهن حتى يقوم الحق العيني و يكون حجة على الكافة¹ ، يتم القيد في المحافظة العقارية التي يقع في دائرة اختصاصها العقار موضوع الرهن.
- الالتزام بسلامة الرهن: المادة 898 القانون المدني الجزائري يقع على الراهن الالتزام بضمان الرهن و سلامته من التعرض المادي أو القانوني و كذلك التعرض الصادر عن الغير الذي من شأنه إنقاص من قيمة الضمان² .
- الالتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي: يلتزم الراهن بدفع جميع النفقات المتعلقة بكتابة العقد، و كذلك الرسوم و الضرائب المقررة على توثيق العقود و رسوم القيد³ .
- 2 / سلطات الراهن على العقار المرهون: لقد أعطى المشرع سلطات للراهن على العقار المرهون . بمعنى أن الرهن لا يحرم الراهن من ممارسة سلطاته على العقار المرهون (المادة 894 من القانون المدني الجزائري).
- سلطة الراهن في استعمال و استغلال العقار المرهون: للراهن سلطة استعمال العقار كالسكن فيه أو التغيير فيه كما يجوز له أيضا القيام بإدارته كتأجير مثلاً .
- سلطة الراهن في التصرف في العقار المرهون: المادة 894 من القانون المدني سواء كان التصرف ماديا أو قانونيا، التصرف المادي التغيير أو التحسين في العقار، التصرف القانوني ترتيب اثر قانوني عليها كالقيام ببيعه بشرط لا يؤثر هذا التصرف في سلامة العقار⁴ .

¹ عبد القادر محمد شيهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 305 .

² أنور طلبة، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر 2005 ، ص 45، 46، 47.

³ عبد القادر محمد شيهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 298 ، 299 .

⁴ عبد القادر محمد شيهاب و محمد بن عبد القادر محمد ، المرجع السابق ، ص 301 ، 302 .

الفرع الثاني : الرهن الحيازي والامتياز

• أولا: الرهن الحيازي

1/ تعريف الرهن الحيازي:

من خلال نص المادة 948 من القانون المدني الجزائري " الرهن الحيازي عقد يلتزم به شخص، ضمانا لدين عليه أو على غيره أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفى الدين، وأن يتقدم الدائنين العاديين والتاليين في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء دافع أي يكون " ¹.

• 2/ آثار الرهن الحيازي:

في الرهن الحيازي يجوز للبنك إذا لم يستوفي حقوقه أن يطلب من القاضي الترخيص ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق، إذا اقتضى الحال أو الأمر له بتملكه لهذه الأشياء وفاء للدين، على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء وتقضي المادة 124 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض بأنه يمكن للبنوك و المؤسسات المالية، إذ لم يتم تسديد المبلغ المستحق عليها منذ حلول الأجل وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوم بعد إنذار المدين بواسطة عقد غير قضائي الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة، على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع تسديدا لرأس المال وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة.

• ثانيا: الامتياز

تعريفه : عرفته المادة 982 من القانون المدني الجزائري بأنه: " أولوية يقررها القانون لمدين معين مراعاة منه لصفته، ولا يكون للدين امتياز إلا بمقتضى نص قانوني " ، ويرتب الدائنون أصحاب حقوق الامتياز بحسب صفة الدين، و يتولى القانون تحديد درجات الامتياز أما فيما يتعلق بالدائنين أصحاب حقوق الرهن، فيتم ترتيبهم انطلاقا من تاريخ قيد الرهن إذا ورد على عقار أو

من تاريخ ثبوت التاريخ إذا كان الرهن واردا عل منقول ². وقد نص المشرع في المادة 999 من القانون المدني الجزائري: " ما يستحق لبائع العقار من الثمن وملحقاته يكون له امتياز على العقار المبيع ". ويجب أن يقيد الامتياز ولو كان البيع مسجلا وتكون مرتبته من تاريخ البيع إذا وقع التقييد في ظرف شهرين من تاريخ البيع

¹ د ، محمد صبري السعدي ، المرجع السابق ، ص 235 .

² طارق زياد ، المرجع السابق ، ص 276 ، 277 .

فإذا انقضى هذا الآجال أصبح الامتياز رهنا رسميا" . فالمشرع الجزائري ألزم قيد الامتياز بالمحافظة العقارية المختصة وبصفة مجانية وذلك في ظرف شهرين من تاريخ تحريره ، حماية لحقوق البائع الذي يقبض المبيع كليا أو جزئيا، وإذا لم يقيد خلال هذه المدة على المحافظ أن يحصل غرامة ثابتة تقدر ب3000دج.

وتسري على حقوق الامتياز العقارية أحكام الرهن الرسمي¹ ، وتحدد مرتبة الامتياز بموجب أحكام التقنين المدني الجزائري (المواد من 990 إلى 1001) مع مراعاة النصوص الخاصة في هذا المجال.

المطلب الثاني: التأمينات الشخصية

يتمثل هذا الضمان في تعهد شخص أو الممول بسداد قيمة اتفاق التمويل إذا لم يوفي طالب التمويل و المقترض بالتزاماته في موعده، وأهم صور الضمان أو التأمينات الشخصية الكفالة الضمان الاحتياطي والتأمين، كما تجدر الإشارة أنه لا يوجد في الحقيقة فرق بين الكفالة والضمان الاحتياطي، إذ أن الضمان الاحتياطي هو نوع من الكفالة يطبق في مجال السفتحة وسنقتصر الدراسة على الكفالة (الفرع الأول) والتأمين (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الكفالة.

• أولا: مفهوم الكفالة.

1/ تعريف الكفالة:

- **التعريف الفقهي:** " هي عقد يتم بين الدائن والكفيل دون المدين بل انه لا يشترط في عقد الكفالة مرافقة أو إرضاء المدين، بل يمكن أن يتم بدون علمه ورغم معارضته " ².

التعريف القانوني:

حسب نص المادة 644 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: " الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بان يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه " .

2/ خصائص الكفالة :

- الكفالة عقد من عقود الضمان الشخصي .

- الكفالة عقد رضائي.

¹ أنظر المواد 186 / 01 و 987 ، 988 / 2 من التقنين المدني الجزائري .

² د ، نبيل ابراهيم سعدي ، التأمينات الشخصية ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، 2005 ، ص 10 .

- الكفالة عقد تابع.
- الكفالة عقد ملزم لجانب واحد.
- الكفالة عقد من عقود التبرع¹

• ثانيا: شروط الكفالة

يمكن القول انه لكي ينعقد عقد الكفالة صحيحا، يتوجب توفر شروط عامة وهي الشروط الواجب توفرها في كامل العقود الرضا محل السبب، إضافة إلى شروط أخرى خاصة فقط بعقد الكفالة وهذه الشروط تتطلب خاصة في الكفيل وسنكتفي بدراسة الشروط الخاصة دون العامة

✓ الشروط الخاصة لعقد الكفالة:

وقد وردة هذه الشروط في المادة 646 من القانون المدني الجزائري، وتنص هذه المادة على أنه: " إذا التزم المدين بتقديم كفيل يجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر. وله أن يقدم عوضا عن الكفيل تأمينا عينيا كافيا" ، وعلى ضوء هذا النص نجد أن الشروط الواجب توفرها في الكفيل هي :

- يجب أن يكون الكفيل موسرا.
- يجب أن يكون الكفيل مقيما في الجزائر.
- يجب أن تكون للكفيل أهلية إبرام عقد وهي أهلية خاصة².

• ثالثا: آثار عقد الكفالة

1/ العلاقة بين الدائن والكفيل: المواد من (654 إلى 669 من القانون المدني الجزائري)

نظرا لصفة التابعة يجب عر الدائن أن يطالب المدين قبل مطالبة الكفيل وكذلك الكفيل الدفع بالتجريد المنصوص عنه في المادة 901 من القانون المدني الجزائري، وفي حاله تعدد المدينين يجوز له الدفع بالتقسيم وهو ما نصت عنه المادة 664 من القانون المدني الجزائري ، أما إذا تعدد الكفلاء وكان لكل منهم عقد مستقل فلا يقسم الدن بينهم .

¹ د ، نبيل ابراهيم سعدي ، المرجع السابق ، ص 13 ، 14 ، 15 ، 16 .

² زاهية سي يوسف ، عقد الكفالة ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ، الجزائر ، 2004 ، ص 27 ، 28 .

2/ العلاقة بين الكفيل والمدين: (المواد من 670 إلى 673 من القانون المدني الجزائري)

إن الكفيل إذا وفي للدائن فله الحق بالرجوع عن المدين أما بالدعوى الشخصية (دعوى الكفالة) أو دعوى الحلول¹.

أ/ الدعوى الشخصية:

و تنص المادة 670 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بالوفاء أي بوفاء الدين وإلا سقط حقه بالرجوع على المدين إذا كان هذا قد وفي الدين أو كانت وقت الاستحقاق أسباب تقضي ببطان الدين وانقضائه، فإذا لم يعارض المدين في الوفاء بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو انقضائه " ، و تنص المادة 672 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يكون للكفيل الذي وفي الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعمله أو بغير عمله، ويرجع بأصل الدين والمصروفات غير انه فيما يخص المصروفات لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضدها " .

ب/ دعوى الحلول:

يعني ذلك أن للكفيل الذي وفي الدين، أن يحل محل الدائن في جمع ماله من حقوق قبل المدين، وهذا ما نصت عليه المادة 671 من القانون المدني الجزائري، وهذه الدعوى ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة في الوفاء مع الحلول المنصوص عليها في المادة 261 من القانون المدني الجزائري. ويستطيع أي كفيل أن يرجع على المدين بدعوى الحلول ويستوي أن تكون الكفالة حاصلة بعلم المدين أو بغير علمه، و حتى رغم معارضته ويستوي أن تكون الكفالة لمصلحة المدين أو لمصلحة الدائن، ويستوي أن يكون الكفيل مأجور أو غير مأجور متضامن أو غير متضامن، فعلاقة الكفيل والمدين الأصلي لا تتغير بالتضامن فللكفيل دائما حق الرجوع بكل الدين، طالما أنه أجنبي عن الدين الأصلي وإذا تعدد المدينون بدين واحد وكانوا متضامين، فللكفيل الذي ضمنهم جميعهم أن يرجع على أي منهم بجمع ما وفاه من الدين وفق نص المادة 673 من القانون المدني الجزائري².

¹ زاهية سي يوسف ، المرجع السابق ، ص 92 ، 93 .

² زاهية سي يوسف، المرجع نفسه ، ص 92 ، 93 .

الفرع الثاني: التأمين.

إن التأمين يشكل ضمان شخصي، حيث يعطي للبنك الممول الحق قبل الاستفادة من التعويض عن الأضرار، جراء عدم إلزام المدين بدفع ماله قبل الدائن المقرض سواء بسبب الإفلاس، الكوارث، إعساره أو وفاته.

والمشرع الجزائري قام بتنظيم عقد التأمين في القانون المدني لم يتناول سوى الأحكام العامة دون الأحكام الجزائية والتفصيلية التي ترك أمر تنظيمها لقوانين خاصة يصدرها فيما بعد وهذا ما ورد في نص المادة 620 من القانون المدني الجزائري، وبالفعل فقد تم تنظيم الأحكام الخاصة بعقد التأمين بصدور الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995¹ وتجدر الإشارة إلى أن الأمر رقم 07/95 تم تعديله سنة 2006.

لقد عرف المشرع الجزائري عقد التأمين في المادة 619 من القانون المدني والمادة 02 من الأمر رقم 07/95 بأنه: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيراد أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له المؤمن".

وعقد التأمين هو من عقود الاحتمالية التي سماها المشرع الجزائري بعقود الغرر التي تطرق لها في نص المادة 02/57 من القانون المدني، وفي عقد التأمين، إن لم يقع الحادث المؤمن ضده فلا التزام على شركة التأمين، في حين يبقى المؤمن له ملتزم طيلة الاتفاق بتسديد الأقساط دون أي مقابل.

أما في مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفين من التأمين:²

- تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون.
- تأمين خاص بالمقترض.

¹ الجريدة الرسمية، العدد 13.

² عرعار الياقوت، مرجع سابق، ص 151.

1- تأمين خاص متعلق بالمال العقاري الممول بالقرض المرهون:

أ/ تأمين الكفالة:

هو عقد يتضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هندا الأخيرة في حالة إفلاس المدين.

ب/ تأمين القرض :

ظهر مصطلح تأمين القروض في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر في سنة 1995 ، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى إذ هنالك بعض القرارات التي تمنح اعتماد الشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة فتأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الاعتماد لتغطية خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض، وعلى هذا الأساس فإن الوفاء وعدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين والمستفيد من هذا التأمين هو الذي يستوفي حقه (عند إيسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء) من شركة التأمين فتأمين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصص ، وعليه فأساس تأمين القرض هو اتحاد المقترضين ومؤسسات أخرى أنظر المادة 68 من القانون رقم 95-07.

ويكتتب التأمين في الأصل لدى شركات التأمين، لكن من الناحية الواقعية نجد أن تأمين القرض العقاري في الجزائر يعطي للمقترض الخيار في الاكتتاب لدى شركة التأمين أو الاكتتاب لدى صندوق الضمان الموجود بمؤسسة القرض فالتأمين على القروض يأتي كوسيلة فعالة لبعث الثقة لدى طرفي عملية الإقراض حيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التأمين أن يمنح حق الاستفادة من هذا التأمين إلى البنك و ذلك عن طريق الحلول القانونية مكان المؤمن له بإلزام تقدمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين، وبعد ظهور المؤسسات المالية المتخصصة في الجزائر برزت في ميدان منح التمويلات العقارية و ضمانها مؤسسات مالية منها شركة ضمان القروض العقارية التي تمثلت أهم وظائفها في ضمان القروض الممنوحة للخواص و للمقرضين العقاريين من طرف البنوك و المؤسسات المالية ضد مخاطر إيسار المقترضين.

2- التأمين المتعلق بالمقترض: ¹ ويتمثل في:

- التأمين ضد مخاطر وفاء طالب التمويل أو عجزه: يمكن للممول أن يشترط على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى شركات التأمين، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاء المستفيد أو عجزه، يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين طالب التمويل (المقترض) باعتباره طالب التأمين أو المؤمن عليه و شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقق أحد المخاطر المؤمن ضدها، وينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على عاتق طرفيه.
- يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن و إذا كان المشرع قد نكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاء المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي.
- إلا أن هذه المخاطر لم تأت على سبيل الحصر بل نكرت على سبيل المثال و عليه نصل إلى أن كل اتفاق (عقد) التمويل عقاري مضمون بنوعين من تأمينات :

 - تأمين يتعلق بالمقترض كالتأمين على الحياة ، العجز و الوفاة.
 - تأمين يتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض: كالتأمين من أخطار الحريق الكوارث والأخطار اللاحقة.

¹ عرعار الياقوت ، مرجع سابق ، ص 153 .

خاتمة

من خلال دراسة موضوع " آليات دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر " اتضح لنا جليا مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفت الجزائر منذ صدور دستور 23 فيفيري 1989، فالانتقال من نظام الاقتصاد الموجه الذي كانت الدولة تحتكر فيه جميع النشاطات الاقتصادية المختلفة بما فيها قطاع السكن إلى نظام الاقتصاد الحر يقتضي التزود بنصوص قانونية تسير هذا التطور وتسمح بتحسينه.

وبعد تقسيم دراسة الموضوع إلى فصلين رئيسيين تمكنا من الوصول إلى بعض نتائج العامة المتعلقة بالموضوع ككل. لذلك سنورد أهم النتائج التي توصلنا إليها فيما يتعلق بكل فصل من المذكرة ثم النتائج العامة و الختامية للموضوع.

و الأمر الذي جعل المشرع يلغي المرسوم التشريعي رقم **03/93** ، بموجب القانون **04/11** المؤرخ في **2011/02/17** ، المتعلق بنشاط الترقية العقارية ، الذي ضبط التزامات المرفقي العقاري و نظم مهنته كما شدد مسؤوليته في حالة خرق هذه الأحكام، للحد من النزاعات التي تفتشت مؤخرا، كما حدد بعض المفاهيم التي لم يتطرق لها سابقا، و ضبط نشاطات الترقية العقارية. فبالرغم من الأحكام المستحدثة التي فصلت في أحكام نشاط الترقية العقارية خلافا للمرسوم التشريعي رقم **03/93**، غير أنه تأخذ عليه العديد من الملاحظات :

1/ خروجه عن القواعد العامة، مثل إشكالية نقل ملكية لمحل غير موجود، و عدم تأجيل انتقالها حتى تمام الإنجاز في إطار السكنات الترقية عملا بالمادة **363** من القانون المدني إضافة إلى انتقالها بالتدرج في إطار عقد البيع على التصاميم برغم من أن الملكية العقارية تنتقل بالشهر العقاري بقوة القانون طبقا لنص المادة **793** من القانون المدني.

2/ في ظل أحكام القانون **04/11** اكتفى بتنظيم مهنة المرفقي العقاري و التزاماته و مسؤولياته، و حدد نشاطات الترقية العقارية لكن فصل فقط في أحكام البيع على حساب عقد الإيجار، و لم تشير أي مادة إلى الإيجار ، رغم أن المادة **14** عرفت نشاط الترقية العقارية هو مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

3/ بالنسبة للترقية العقارية التجارية و التي تكون عن طريق عقد الامتياز، و نعلم أن حق الامتياز لا ينقل الملكية التامة، و لا يمنح إلا حق الانتفاع فقط ، فإذا كانت المشاريع متعلقة بسكنات فكيف للمقتني أن تنتقل إليه ملكية القطعة الأرضية المقام عليها السكن، و إن كان يملك ما فوق الأرض ملكية تامة، و يبقى صاحب امتياز على الأرضية، فهنا تكون حظوظ المرفقي العقاري بالبيع ضئيلة ، مع العلم انه يصرف أموال باهظة لإقامة المباني .

4/ حالات مراجعة الثمن دون أن تتجاوز نسبة **20** بالمائة عملا بالمادة **38** و إن كنا نرى أنها نسبة كبيرة مقارنة مع مدخول المشتري لا سيما إذا دفع الثمن التقديري عن طريق القرض و بالتالي هو يسدد أقساطه، كما أن السكنات الترقية غير المدعمة باهظة الثمن، كما أن تغير أسعار البناء هي في ارتفاع مستمر، و زيادة عدد العمال بسبب تأخر المرفقي في عملية الإنجاز فلماذا يتحملها المشتري و بإمكان المرفقي العقاري توقعها وأخذها بعين الاعتبار في تحديد التكلفة، أيضا نسبة التسبيق باهضة تقدر ب **20** بالمائة مقارنة مع غلاء هذه السكنات الترقية عملا بالمادة **52** غير أنها تقيد المرفقي العقاري حتى لا يستغل حاجة المواطن، فقد وصل طلب التسبيق من بعض المرفقين إلى **50** بالمائة وأقساط أخرى دون تقدم مراحل الإنجاز أو الشروع فيها و البعض الآخر يطلب دفع مرة واحدة بالمقابل نظم التزامات المشتري بدفع التسبيق و الدفعات أو باقي الثمن حسب نوع العقد (بيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق) و حالات الفسخ، و إن كنا نرى أن حاجة المواطن للسكن ترغمه على تنفيذ التزاماته دون نقاش.

5/ التأخر في إصدار بعض النصوص القانونية و غياب بعضها الآخر، فكثيرا ما أحالت النصوص القانونية إلى التنظيم، إلا أنه يتأخر إصدارها أو لا يتم أساسا، خاصة فيما يتعلق بالتخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي، و هو ما يعرقل تطور نشاط الترقية العقارية، أمام أزمة سكن لا تحتتمل التأخير

كما أن إدخال المشرع للترقية العقارية في القطاع الاقتصادي كان سبب في جعل جميع الدول إلى تغطية حاجيات المجتمع في ميدان السكن تحقيقا للاستقرار، النمو و الازدهار، وفي إطار الإستراتيجية الوطنية للسكن إنشاء عدة هيئات و مؤسسات مالية مهمتها الأساسية مساعدة المواطن على خوض مجال التمويل العقاري، من بينها صندوق التوفير والاحتياط، بنك التنمية المحلية والقرض الشعبي الجزائري، كما هيئات ضامنة لتمويل الترقية العقارية من بينها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهنى **SRH** و شركة ضمان القرض العقاري قد غير المخطط العام للقطاع المالي وآليته التقليدية، وكان لهذا التغيير أهمية كبيرة سياسيا بإعطاء سيولة للسوق الثانوية، و سيسهل المتعاملون الجدد من مسار سوق عمليات التمويل التأمينية ليشمل كل البنوك التجارية، كما سيساهمون في توسيع قائمة التمويل المتوفر للسكن وتشجيع المؤسسات المالية الأخرى على المشاركة في عمليات القروض والتأمينية في إطار ضمان الائتمانات بواسطة سندات الملكية المحددة بوضوح، ومن أسباب اللجوء للتقنية الائتمانية نذكر تحديد مدة

القرض العقاري للخواص ونقص تكلفته وبالموازاة مع ذلك تمكين الهيئات المانحة للقروض من التفاوض ديونها الائتمانية وإعادة التمويل، إذا ما اقتضت الحاجة من خلال إمكانية إصدار عملة تعبئة يتم التنازل عنها لفائدة شركة إعادة التمويل الرهنى التي تتمول ذاتيا من خلال إصدار سندات، وبفضل هذه الصيغة الجديدة التمويل أصبحت مرافقة البنوك للعملية السكنية واسعة النطاق ممكنة تقنيا

6/ وبخصوص آليات وشروط تدعيم السكن فقد أظهرت جليا عدم تلاؤمها مع متطلبات دورة الأعمال والبناء العقاري وعدم قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن، وفعلا فإن قدرتها على الاستجابة للاحتياجات المتزايدة والمتنوعة في مجال السكن وفعلا فإن قدرات التمويل الحالية التي تأتي أساسا من الخزينة والادخار الذي يحشده الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط غير كافية لتلبية هذه الاحتياجات، ومن المهم إذن توجيه تدخل الدولة نحو عمليات تكوين الادخار وجمعه وتحويله إلى قروض طويلة الأمد تنكيف مع المجال العقاري وتشكل دعما مشخصا للأسر التي تفتح أمامها سبيل الحصول على مسكن في السوق العقارية، وذلك من خلال التكفل التام بانجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري وتوزيعه وفقا للعدالة الاجتماعية هذا بالنسبة للفئات الأكثر حرمانا، وبالنسبة للفئة متوسطة الدخل فتدخل المشرع الجزائري من خلال تقديم مساعدات مالية عن طريق صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS، الصندوق الوطني للسكن CNL ولتشجيع نشاط الترقية العقارية عموما أحاطه المشرع بمجموعة من المخطىهزاهتووالجلاتيقدم من دراسة تبادرت لنا بعض الاقتراحات بخصوص دعم مشاريع الترقية العقارية في الجزائر وإليات تمويلها وذلك بـ :

- فيجب أن يجعل المشرع استثناءا بالنسبة للملكية المتعلقة بهذه الحالة و بهذا النشاط ، حيث يجعل ما هو مقام فوق القطعة الأرضية الممنوحة في إطار عقد الامتياز ملكية تامة لمقتني السكن ، زائد الملكية التامة للقطعة الأرضية المقام فوقها السكن ، فهنا يكون هناك تشجيع لهذا النشاط
- ضرورة البحث عن مصادر أخرى لتمويل الترقية العقارية فالدولة لم تعد قادرة على استمرار في تمويل ولكن لا بد أن تبقى كضمان إنساني.
- إعادة النظر في الصيغة القانونية لعقد البيع على التصاميم ، فيجب على المشرع أن يجعل تلك التسبيقات التي يدفعها المكتب ، تكون على شكل سندات تثبت المبلغ المدفوع للمرقي أمام الموثق و عند الانتهاء من آخر دفعة يحرر العقد .
- يجب إعادة صياغة العبارات المبهمة المذكورة أعلاه و رفع اللبس عنها
- منح إمتيازات خاصة للمرقيين العقاريين في أخذ القروض العقارية نظرا لمساهماتهم في فك أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر وتشجيعهم على ذلك .

قائمة المراجع :

أولا الكتب :

- 1 - أ. ليلي زروقي و أ. عمر حمدي باشا المنازعات العقارية بدون رقم طبعة، دار هومة للطباعة و النشر التوزيع، الجزائر 2002 .
- 2 - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2001.
- 3- أ. سماعيل شامة : النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري بدون رقم طبعة، دار هومة،
- 4- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي و المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، 2001.
- 5- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2005
- 6- الدكتور محمد صبري السعدي ، الواضح فيشرح القانون المدني (التأمينات العينية)، دار هومة ، 2009/2008.
- 7- ا.د. نبيل إبراهيم سعد، التأمينات العينية، دار الجامعة الجديد للنشر، الإسكندرية ، 2005.
- 8- عبد القادر محمد شهاب ومحمد بن عبد القادر محمد ، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب مصر ، 2008
- 9- طارق زيادة، التأمينات و الرهونات و الامتيازات العقارية، دار النهار للنشر ، بيروت لبنان ، 1982.
- 10- أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر 2005 .
- 11- زاهية سي يوسف ، عقد الكفالة ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ، الجزائر ، 2004.

ثانيا : المقالات المتخصصة :

- 1- أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الاشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، ملتقى الوطني الاول (التوثيق وتحديات العصرنة) ، الجزائر، 16 و 17 أفريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق
- 2- محمد الهادي لعروق، التهيئة و التعمير في صلاحيات الجماعات المحلية، مخبر التهيئة العمرانية منتوري، قسنطينة، أشغال الملتقى تسيير الجماعات المحلية، جانفي 2008
- 3- عادل بن عبد الله، تأثير توسيع اختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة بسكرة، العدد 06، 2009.
- 4- الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة و التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي،
- 5- خالد رامول، الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التقسيم ، مجلة المفكر،
- 6- حمليل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة البحث ، العدد 5 ، جامعة تيزي وزو ، 2007.

ثالثا : الرسائل و الاطروحات الاكاديمية (العلمية) :

1- ركرك دلال، آليات تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماستر، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور، الجلفة.

2-- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة ماجستير (غير منشورة)، تخصص إدارة ومالية، الحقوق جامعة الجزائر، 2006-2005

3- بريكى محمد، تنظيم مهنة المرقي العقاري الخاص في القانون الجزائري، مذكرة ماستر، كلية الحقوق زيان عاشور، الجلفة.

4- عرعار الياقوت، التمويل العقاري، مذكرة ماجستير، قانون أعمال، كلية الحقوق، الجزائر، الموسم 2009/2008

5- قاسيمي آسيا، تحليل الضمانات في تقييم جدوى تقديم القروض في البنك حالة القرض الشعبي الجزائري مذكرة ماجستير، قسم العلوم تسيير فرع مالية مؤسسة، جامعة أحمد بوقرة، بومرداس، 2008/2009

6- ناصر لتاد ، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه دولة ، قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة عنابة، الموسم الجامعي ، 2004-2005¹ - دوه سيا ، صندوق الضمان والكفالة لنشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، الموسوم الجامعي 2006/2005.

7- فايزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة ، مذكرة ماجستير تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2004/ 2003 ،

8-لطيفة طالي ، القرض العقاري ، مذكرة ماجستير ، فرع القعود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة 2002/2001 ،

9- سفيان زغيدي ، الليات القانونية لمواجهة مخاطر القروض العقارية في الجزائر ، مذكرة ماجستير ن قانون الاعمال كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 2013/2012

10- ابتسام طوبال، تقييم مساهمات البنوك التجارية لتمويل السكن دراسة حالة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - مذكرة ماجستير كلية علوم اقتصادية وعلوم التسيير جامعة منتوري، قسنطينة 2004.2005

رابعا : النصوص القانونية :

أ / النصوص التشريعية:

1- القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، 10 المؤرخ في 05/03/1986.

2- القانون 04/11 المؤرخ في 17 / 02 / 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في 06/03/2011

3- الأمر رقم **92/76** المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة العدد 12.

4- الأمر رقم : **07/95** المؤرخ في : 25/02/1995 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم :
المؤرخ في 20/02/2006، المتعلق بالتأمينات، المنشور بالجريدة الرسمية الصادرة في :
1995/03/08، العدد 13

5- الأمر رقم **04-08** مؤرخ في أول رمضان 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 49.

6- قانون **11-11** مؤرخ في 16 شعبان عام 1432 الموافق 18 يوليو سنة الذي يتضمن قانون المالية التكميلي 2011 2011- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية/ عدد 40.

7- قانون **29/ 90** المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 01 ديسمبر 1990 بالتهيئة و التعمير الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / عدد 52.
ب/ النصوص التنظيمية :

- المرسوم التشريعي **03/93**، المؤرخ في **1993/03/01**، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية **14**، مؤرخة **1993/13/03**.

1- المرسوم التنفيذي رقم **84/12** ، مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة للمرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 11 .

2- المرسوم التنفيذي رقم **96/13**، مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم **84/12** مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة للمرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الوطني للمرقيين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 13.

3- مرسوم تنفيذي رقم **10-235** مؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 05 أكتوبر سنة الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفاءات منح المساعدة - الجريدة الرسمية للجمهورية عدد 58.

4- المرسوم التنفيذي **177/91** المؤرخ في 28-05-1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه.

5- عدل عنوان هذا المرسوم بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03 ليصبح مرسوم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط وكيفية شراء المساكن المنجزة بأموال مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار.

6- المرسوم رقم 408/03 المؤرخ في 5/11/2003 المعدل ولتمم للمرسوم رقم 405/90 لقواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضاريين وتنظيم ذلك ، الجريدة الرسمية

7- المرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 16 جمادى الثانية عام 1422 الموافق 23 1991 الذي يحدد شروط إدارة أملاك الدولة الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفاءات ذلك.

8- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق 14 مايو 2011 - الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية /عدد 51.

9- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/04/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات غير المبنية للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات البناء والتعمير .

10- القرار الوزاري المشترك، المؤرخ في 15/04/2003، الجريدة الرسمية، عدد 35، المؤرخة في 25/05/2003 الذي يحدد شروط التنازل عن العقارات المبنية أو الغير مبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة والمخصصة لإنجاز عمليات التعمير أو البناء.

11- المرسوم التنفيذي رقم 91/144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29/05/1991.

12- المرسوم التنفيذي، رقم 91/195 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

13- المرسوم التنفيذي رقم 96 - 73 المؤرخ في 03 فيفري 1996 المتعلق بكفاءات تنظيم وسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

14- تنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 و بنموذج عقد البيع على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

خامسا : المصادر الالكترونية :

الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران www.mhu.gov.dz

¹ WWW.cnep.banque.dz

² -Ar. acibd.com

³ www.walidlarab.com

⁴ - موقع شركة إعادة التمويل الرسمي - WWW.srh.de.org

مراجع الفرنسية

¹ -banque de l1234POIU%MLQSDWXVBN l'habital

² - anoner ben halina.partique et technique bancairs, editions dahlab,
Alger,1997.

الفهرس

الصفحة	العنوان	الرقم
-	مقدمة	01
01	مبحث تمهيدي: الإطار النظري للترقية العقارية	02
03	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية	03
03	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية	04
05	الفرع الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية	05
09	المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للترقية العقارية	06
09	الفرع الأول: الطابع المدني	07
09	الفرع ثانيا: الطابع التجاري	09
10	المطلب الثالث: المرقى العقاري	10
10	الفرع الأول: تعريف المرقى	11
11	الفرع الثاني: أنواع المرقين	12
13	الفرع الثالث: شروط القانونية للممارسة مهنة المرقى العقاري	13
17	الفصل الأول: دور الهيئات الإدارية والمالية الداعمة في الترقية العقارية	14
18	المبحث الأول: دور الإدارة العامة في تنظيم مهنة الترقية العقارية	15
19	المطلب الأول: دور الهيئات الإدارية المكلفة بتوفير الأوعية العقارية.	16
19	الفرع الأول : في إطار السكنات المدعمة من طرف الدولة	17
23	الفرع الثاني : في إطار الترقية العقارية التجارية	18
26	المطلب الثاني: دور إدارة أملاك الدولة في الأوعية العقارية	19
27	الفرع الأول : في إطار السكنات المدعمة من طرف الدولة	20
28	الفرع الثاني : في إطار الترقية العقارية التجارية	21
30	المطلب الثالث: تأثير قواعد النظام العام العمراني في الأوعية العقارية.	22
32	الفرع الأول : دور سلطات البلدية في مجال الضبط العمراني	23
33	الفرع الثاني : أسلوب التنظيم في مجال حماية النظام العام العمراني	24
35	الفرع الثالث : أسلوب الترخيص الإداري المسبق	25
35	الفرع الرابع : إلزامية رخصة البناء	26
37	المبحث الثاني: الهيئات الممولة لمشاريع الترقية العقارية وطرق تمويلها	27
37	المطلب الأول : الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط	28
37	الفرع الأول: نشأة الصندوق	29

38	الفرع الثاني: مهام الصندوق	30
41	المطلب الثاني : القرض الشعبي الجزائري CPA.	31
41	الفرع الأول: نشأة القرض ومهامه.	32
42	الفرع الثاني : الهيكل التنظيمي للقرض	33
45	المطلب الثالث : بنك التنمية المحلية BDL	34
45	الفرع الأول : نشأة البنك ومهامه	35
47	المبحث الثالث : الهيئات الضامنة لتمويل الترقية العقارية	36
47	المطلب الأول : إنشاء صندوق وأهدافه	37
47	الفرع الأول: إنشاء الصندوق	38
49	الفرع الثاني : اكتاب التأمين لدى الصندوق	39
49	الفرع الثالث : صلاحيات الصندوق	40
51	المطلب الثاني : شركة إعادة التمويل الرهني SRH	41
51	الفرع الأول : نشأة شركة إعادة التمويل الرهني وأهدافها	42
52	الفرع الثاني : صلاحيات شركة إعادة التمويل الرهني	43
53	المطلب الثالث : شركة ضمان القرض العقاري	44
54	الفرع الأول : تعريف شركة ضمان القرض العقاري وأهدافها	45
55	الفرع الثاني : صلاحيات شركة القرض العقاري وكيفية تدخلها	46
56	الفصل الثاني: آليات و ضمانات تمويل الترقية العقارية	47
57	المبحث الأول: طرق تمويل الترقية العقارية	48
57	المطلب الأول: صيغ تمويل الترقية العقارية	49
57	الفرع الأول: القروض العقارية	50
62	الفرع الثاني: البيع الإيجاري	51
66	الفرع الثالث : القرض الإيجاري	52
70	المطلب الثاني: دعم الدولة لمشاريع الرقية العقارية	53
70	الفرع الأول: دعم الدولة عن طريق التنازل العقارات وتخفيض الأسعار	54
74	الفرع الثاني: الإعفاءات الضريبية	55
76	الفرع الثالث: الصندوق الوطني للسكن CNL	56
79	الفرع الرابع: صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS	57
82	المبحث الثاني: ضمانات تمويل الترقية العقارية	58
82	المطلب الأول: التأمينات العينية	59
82	الفرع الأول: الرهن الرسمي	60

87	الفرع الثاني : الرهن الحيازي والامتياز	61
88	المطلب الثاني: التأمينات الشخصية	62
88	الفرع الأول: الكفالة	63
91	الفرع الثاني: التامين	64
-	خاتمة	65
-	قائمة المراجع	66